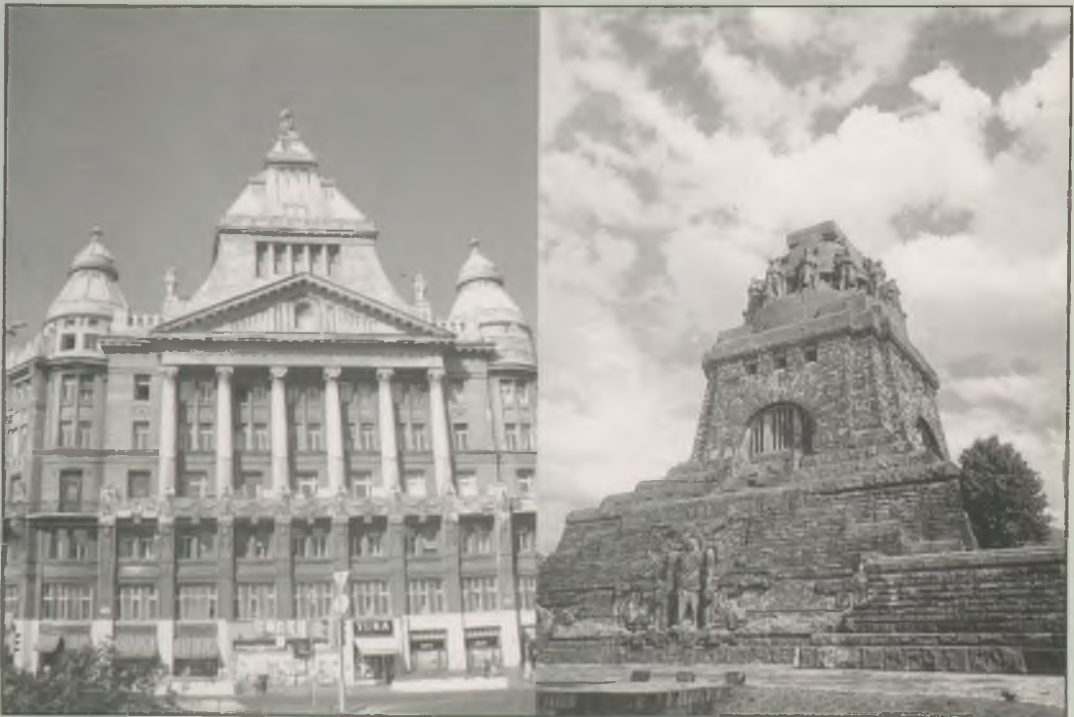


Stadtentwicklung in der Transformation

Vergleichende Untersuchung zum Strukturwandel in
Budapest und Leipzig

Herausgeber

ZOLTÁN KOVÁCS und REINHARD WIESSNER





STADTENTWICKLUNG IN DER TRANSFORMATION

STADTENTWICKLUNG IN DER TRANSFORMATION

Vergleichende Untersuchung einer Großstadt und
ihres Umland

2. Aufl. 1977

Die Stadtentwicklung in der Transformation ist ein Prozess, der sich in der Zeit und im Raum ausbreitet. Er ist gekennzeichnet durch die Veränderung der städtischen Struktur und der sozialen Organisation. Die Stadtentwicklung in der Transformation ist ein Prozess, der sich in der Zeit und im Raum ausbreitet. Er ist gekennzeichnet durch die Veränderung der städtischen Struktur und der sozialen Organisation.

Die Stadtentwicklung in der Transformation ist ein Prozess, der sich in der Zeit und im Raum ausbreitet. Er ist gekennzeichnet durch die Veränderung der städtischen Struktur und der sozialen Organisation. Die Stadtentwicklung in der Transformation ist ein Prozess, der sich in der Zeit und im Raum ausbreitet. Er ist gekennzeichnet durch die Veränderung der städtischen Struktur und der sozialen Organisation.

1977

1977

Herausgeber: ZOLTÁN KOVÁCS und REINHARD WIESSNER

Schriftleiter: ATTILA CSABA KONDOR

Redakteurin: ESZTER GARAI-ÉDLER

ISBN: 963 9545 11 2

Alle Rechte der Reproduktion, Bearbeitung, Übersetzung oder auch anderweitige Verwendung, auch auszugsweise, weltweit vorbehalten. Dies gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, und für die Verarbeitung mit elektronischen Systemen.

Verantwortlicher Redakteur: FERENC SCHWEITZER

Umschlagfotos: ZOLTÁN KOVÁCS und BALÁZS SZABÓ

Druck: Exeon Bt.

STADTENTWICKLUNG IN DER TRANSFORMATION

**Vergleichende Untersuchung zum Strukturwandel in
Budapest und Leipzig**

Herausgeber

**ZOLTÁN KOVÁCS
REINHARD WIESSNER**

UNIVERSITÄT LEIPZIG



Ungarische Akademie der Wissenschaften

**Geographisches
Forschungsinstitut**

Budapest, 2006

Autoren:

VERA DENZER, Frankfurt am Main

ZOLTÁN DÖVÉNYI, Budapest

TAMÁS EGEDY, Budapest

SUSANNE HEYDENREICH, Leipzig

MAIKE HOPPMANN, Leipzig

ULRICH KNABE, Leipzig

ZOLTÁN KOVÁCS, Budapest

LAJOS KURTÁN, Budapest

MONIKA MICHEEL, Leipzig

REINHARD WIESSNER, Leipzig

INHALT

| | |
|--|-----|
| Allgemeine Aspekte der Stadtentwicklung in Budapest und Leipzig: historisches Erbe und aktuelle Tendenzen (<i>Zoltán Kovács und Reinhard Wießner</i>) | 7 |
| 1. Einführung | 7 |
| 2. Historische Wurzeln der Stadtentwicklung: Positionen von Budapest und Leipzig im europäischen Städtenetz | 8 |
| 3. Allgemeine Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung nach der Wende | 11 |
| 4. Wichtige Grundzüge der Stadtentwicklung nach der Wende | 15 |
| 5. Fazit | 18 |
| Die administrative Gliederung der Städte Budapest und Leipzig als bedeutender Faktor der Stadtentwicklung im Transformationsprozess (<i>Zoltán Dövényi und Ulrich Knabe</i>) | 21 |
| 1. Das Beispiel Leipzig | 22 |
| 2. Das Beispiel Budapest | 31 |
| 3. Vergleich Budapest–Leipzig | 37 |
| Entwicklung der Wohnungsmärkte in Budapest und Leipzig (<i>Zoltán Kovács und Reinhard Wießner</i>) | 41 |
| 1. Einleitung | 41 |
| 2. Epochen der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung | 42 |
| 3. Wohnungsmarktentwicklung in sozialistischer Zeit | 45 |
| 4. Wohnungsmarktentwicklung nach der Wende | 49 |
| 5. Polarisierung und Segregation | 63 |
| 6. Schlussfolgerungen und Perspektiven | 65 |
| Großwohnsiedlungen in Deutschland und Ungarn (<i>Tamás Egedy</i>) | 71 |
| 1. Einleitung | 71 |
| 2. Die Entwicklung von deutschen und ungarischen Großwohnsiedlungen | 72 |
| 3. Großwohnsiedlungen in Deutschland und Ungarn in der heutigen Zeit | 78 |
| 4. Die Wohnsiedlungen von Budapest und Leipzig | 86 |
| 5. Zusammenfassung – Was wird aus den Großwohnsiedlungen? | 102 |
| Der Wandel der Arbeitsmärkte in Budapest und Leipzig (<i>Zoltán Dövényi und Reinhard Wießner</i>) | 105 |
| 1. Einführung | 105 |
| 2. Hohe Arbeitsplatzverluste und Umstrukturierung der Wirtschaft | 107 |
| 3. Unterschiede in der Entwicklung der Arbeitslosigkeit | 110 |
| 4. Zur Struktur der Arbeitslosigkeit und ihrer Veränderung | 115 |
| 5. Die räumliche Verteilung der Arbeitslosigkeit im Stadtgebiet | 118 |
| 6. Fazit | 121 |

| | |
|---|-----|
| Aufwertung citynaher Quartiere in Städten im Transformationsprozess (<i>Vera Denzer und Susanne Heydenreich</i>) | 123 |
| 1. Einführung | 123 |
| 2. Problemstellung und Zielsetzung | 125 |
| 3. Aufwertungsprozesse – Begrifflichkeiten | 126 |
| 4. Zur Übertragbarkeit der Aufwertungskonzepte auf Entwicklungen städtischer Quartiere im Transformationsprozess | 129 |
| 5. Stadtentwicklungsprozesse im Untersuchungsgebiet "Graphisches Viertel" in Leipzig seit 1989 | 133 |
| 6. Zusammenfassung und Ausblick | 148 |
| Einkaufszentren in Budapest und Leipzig: Neuere Tendenzen der Entwicklung in Leipzig und Budapest (<i>Maike Hoppmann und Lajos Kurtán</i>) | 153 |
| 1. Einleitung | 153 |
| 2. Die Entwicklung des ostdeutschen und des ungarischen Einzelhandels vor der Systemtransformation | 154 |
| 3. Die aktuelle Situation in Budapest | 155 |
| 4. Die aktuelle Situation in Leipzig | 163 |
| 5. Zusammenfassung | 175 |
| Der schöne Schein – Stadtimages in den postsozialistischen Großstädten Budapest und Leipzig (<i>Zoltán Kovács und Monika Micheel</i>) | 179 |
| 1. Fragestellung und Zielsetzung | 179 |
| 2. Begriff und Funktionen von Images | 180 |
| 3. Die empirische Untersuchung der Stadtimages von Budapest und Leipzig | 184 |
| 4. Die Komponenten des Images von Budapest | 187 |
| 5. Die Komponenten des Images von Leipzig | 192 |
| 6. Zusammenfassung und Ausblick | 198 |

Allgemeine Aspekte der Stadtentwicklung in Budapest und Leipzig: historisches Erbe und aktuelle Tendenzen

ZOLTÁN KOVÁCS¹ und REINHARD WIEßNER²

1. Einführung

Als vor ungefähr 15 Jahren die Transformation der sozialistischen Systeme ihren Anfang nahm, stellte sich auf vielen Ebenen die Frage, in welcher Form und mit welcher Geschwindigkeit sich der absehbare Wandel vollziehen würde. Auf die Stadtentwicklung bezogen war in diesem Zusammenhang u.a. zu fragen, wie mit den aus sozialistischer Zeit ererbten, häufig problembelasteten Strukturen umgegangen wird, ob der erforderliche wirtschaftliche Aufholprozess gelingen wird, der sich dann auch in der Dynamik der Entwicklung der Städte ausdrücken würde, und ob die Städte in den Reformländern ihre früheren Positionen im europäischen Städtesystem wiedergewinnen können.

Seit der Systemwende sind zahlreiche Publikationen über allgemeine Aspekte der Stadtentwicklung und Urbanisierung in den ostmitteleuropäischen Reformländer erschienen (Andrusz, Harloe u. Szélenyi 1996; Burdack u. Rudolph 2001; Enyedi 1998; Fassmann 1997; Häussermann 1997; Kovács u. Wießner 1997; Sailer-Fliege 1999). Diese Studien versuchen die Tendenzen der postsozialistischen Stadtentwicklung aufgrund statistischer Daten oder anhand von empirischen Evidenzen aufzuzeigen. Systematische vergleichende Analysen sind aber die Ausnahme geblieben.

Über die Stadtentwicklung von Budapest und Leipzig stehen ebenfalls verschiedene Studien zur Verfügung (für Budapest u.a. Burdack, Dövényi u. Kovács 2004; Kovács u. Wießner 1995a, 1995b, 1999, 2004; Lichtenberger, Cséfalvay u. Paal 1994; Wießner 1997, 1999; für Leipzig u.a. Denzer u. Heydenreich 2002; Kahl 1997, 2003; Herfert 2000, 2003; Schmidt u. Wießner 2002; Schmidt 1997; Wiest 1997), eine ausführliche und vergleichende Analyse der Restrukturierung steht aber noch aus.

Mit dem vorliegenden Band soll versucht werden, dieses Defizit ein Stück weit zu beheben und für spezifische Teilbereiche der Stadtentwicklung vergleichende Analysen vorzulegen.

¹ Geographisches Forschungsinstitut der Ungarischen Akademie der Wissenschaften, H-1388 Budapest, P. O. B. 64. E-mail: zkovacs@helka.iif.hu

² Institut für Geographie, Universität Leipzig, D-04103 Leipzig, Johannisallee 19a. E-mail: wiessner@rz.uni-leipzig.de

Das Ziel unseres einleitenden Beitrags besteht darin, wichtige Rahmenbedingungen und Prozesse der postsozialistischen Stadtentwicklung einführend und überblicksartig darzustellen und an den Beispielen von Budapest und Leipzig zu verdeutlichen. Gleichzeitig soll die Bedeutung der historische Dimension für die Stadtentwicklung herausgestellt werden.

2. Historische Wurzeln der Stadtentwicklung: Positionen von Budapest und Leipzig im europäischen Städtenetz

Trotz der zweifelsohne bestehenden Unterschiede in Größe und geographischer Lage kann man in der historischen Entwicklung viele Gemeinsamkeiten zwischen Budapest und Leipzig erkennen. Leipzig erhielt das Stadtrecht im Jahre 1165, Pest im Jahre 1231 und Buda (Ofen) 1244. Somit gehören sowohl Budapest als auch Leipzig zur gleichen Generation hochmittelalterlicher Städte Mitteleuropas.

Beide Städte haben ihre frühe wirtschaftliche Entwicklung vor allem ihrer günstigen geographischen Lage am Knotenpunkt wichtiger europäischer Fernhandelswege zu verdanken. In der Entwicklung von Leipzig spielte die Kreuzung der von Schlesien zum deutschen Kerngebiet und der von Böhmen und dem Erzgebirge bis zur Ostsee verlaufenden Handelsstraßen Via regia und Via imperii eine äußerst wichtige Rolle. Im Vergleich dazu prägte die Kreuzung einer von Siebenbürgen und der ungarischen Tiefebene über Wien nach West-Europa führenden Handelsstraße und einer Süd-Nord-Handelsstraße, die vom Balkan entlang der Donau nach Böhmen bis zur Ostsee verlief, die Entwicklung der Handelsbeziehungen von Pest und Buda.

Ein wesentlicher Unterschied in der spätmittelalterlichen Geschichte beider Städte bestand darin, dass Leipzig seit dem Ende des 15. Jahrhunderts, bis auf eine kurze Unterbrechung während des 30jährigen Krieges, eine lange, ausgeglichene Blüteperiode erlebte, wogegen die Position von Buda nach dem Tod von König Mathias schwächer geworden und nach der türkischen Besetzung im Jahre 1541 bis zur Rückeroberung der Stadt im Jahre 1686 einem starken physischen Verfall ausgesetzt war.

Ein wichtiger Faktor in der dynamischen Entwicklung von Leipzig bestand darin, dass die Messe im Jahre 1497 den Status einer Reichsmesse erhielt. Hierbei wurde der Stadt von Seiten des Kaisers das Recht zuerkannt, drei Messen pro Jahr abhalten zu dürfen. Dies hat Leipzig unter den deutschen Städten deutlich privilegiert, und die Stadt konnte bis zum Anfang des 18. Jahrhunderts zu einem wichtigen deutschen Handelszentrum heranwachsen. Mit der 1409 gegründete Universität entwickelte sich Leipzig zudem zu einem wichtigen kulturellen Zentrum in Deutschland. Durch die spätere Ansiedlung des Verlags- und Druckereigewerbes verzeichnete die Stadt einen weiteren Bedeutungsgewinn in ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Entwicklung. Im 18. Jahrhundert entwickelte sich Sachsen zu einer der reichsten Regionen Europas. Basis des wirtschaftlichen Erfolgs war der Erzbergbau

im Erzgebirge, die Zunftindustrie (Metallgewerbe) und der Fernhandel. All diese Faktoren führten zu einer Blütezeit der Stadtentwicklung in Sachsen.

In der Städtehierarchie Sachsens war stets eine Konkurrenz und Rivalität zweier Städte zu beobachten, die bis in die Gegenwart reicht. Die Bedeutung Dresdens erwuchs aus der Funktion als Landeshauptstadt und als Politik- und Verwaltungszentrum des Landes, Leipzig spielte mit der Handels- und Messefunktion sowie mit der Universität und den zahlreichen Verlagen im wirtschaftlich-kulturellen Leben Sachsens eine entscheidende Rolle. Die beiden, knapp 110 km voneinander entfernt liegenden Städte ähnlicher Größe haben sich während ihrer Entwicklung funktional stets ergänzt und bildeten über die Jahrhunderte hinweg bis heute die dominierenden Zentren Sachsens (Einwohnerzahlen 2003: Leipzig 497.531 Ew., Dresden 483.632 Ew.).

Die erste Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde sowohl in Leipzig als auch in Budapest durch die Frühindustrialisierung und die beginnende moderne Stadtentwicklung gekennzeichnet. Nach den Kriegen Napoleons, bei denen Leipzig durch die Völkerschlacht 1813 eine besondere Rolle spielte, entwickelte sich die Industrie der Stadt in raschen Zügen, was z.T. auf die hohe Nachfrage nach Maschinen und anderen Konsumgütern zurückzuführen war. In Pest und Buda stellte die Getreidekonjunktur (Mühlenindustrie) die größte Schubkraft in der Frühphase der Industrialisierung dar.

Ein weiterer positiver Faktor für die wirtschaftliche Bedeutung beider Städte war der Anschluss an die sich schnell entwickelnden nationalen Eisenbahnnetze, wodurch sie eine zusätzliche Funktion als wichtige Eisenbahnzentren ihrer Länder erlangten. Leipzig wurde der bedeutendste Eisenbahnknotenpunkt im östlichen Teil Deutschlands, Pest und Buda der des gesamten Karpaten-Beckens. Eng mit diesen Entwicklungen verknüpft ist die Eröffnung der ersten deutschen Ferneisenbahnstrecke zwischen Leipzig und Dresden im Jahre 1839 sowie die parallel dazu verlaufende Fertigstellung der ersten ungarischen Eisenbahnlinie zwischen Pest und Vác im Jahre 1846.

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts beschleunigte sich die industrielle Entwicklung sowie ein damit einhergehendes Bevölkerungswachstum in beiden Städten erheblich. So zählte Leipzig im Jahr der deutschen Reichsgründung 1871 gerade einmal 106.000 Einwohner; bis zur Jahrhundertwende wuchs die Zahl der Einwohner auf rund 450.000 an. Zur gleichen Zeit erhöhte sich die Einwohnerzahl Budapests von 270.000 auf 717.000 Einwohner. In beiden Städten erfolgte der Abriss der mittelalterlichen Stadtbefestigungen. Der kompakte Stadtkerns erfuhr eine großflächige Erweiterung um planmäßig angelegte Mietshausviertel. Das letzte Drittel des 19. Jahrhunderts bedeutete sowohl für Leipzig als auch für Budapest den Höhepunkt der industriellen Stadtentwicklung. Diese Phase, die sog. "Gründerzeit", prägt durch die damals errichteten Stadtviertel mit ihren 4- bis 5-geschossigen Wohngebäuden bis heute das Stadtbild beider Städte.

In politisch-geographischer Hinsicht brachte das letzte Drittel des 19. Jahrhunderts einen Wendepunkt im wirtschaftlich-politischen Leben von Leipzig und Budapest, wenn auch mit gegensätzlichen Vorzeichen. Die im Jahre 1871 unter preußischer Führung zustande gekommene deutsche Einheit führte zu einer erheblichen Aufwertung der überregionalen Bedeutung von Preußen und Berlin, wogegen Sachsen

mit seinen Städten an Bedeutung verlor. Gleichzeitig fand in Ungarn im Jahre 1867 der Ausgleich mit Österreich und dem Hause Habsburg statt. Dieser Ausgleich beinhaltete die Anerkennung Ungarns als selbständige institutionelle Monarchie. Dies ebnete den Weg für die offizielle Gründung Budapests im Jahre 1872 und somit für einen raschen Ausbau der neuen Nationalhauptstadt des Königreichs Ungarns. Budapest erhielt somit eine privilegierte Position innerhalb des Landes, wogegen die Stellung Leipzigs innerhalb des Deutschen Reiches beeinträchtigt wurde. Die Veränderung des wirtschaftlich-politischen status-quo spiegelte sich auch in der Bevölkerungsentwicklung beider Städte wieder. Leipzig erreichte den Höhepunkt seiner Einwohnerzahl mit 713.000 Einwohnern Mitte der 1930er Jahre, Klein-Budapest (Budapest in den damaligen Stadtgrenzen) zählte zu dieser Zeit bei anhaltend wachsender Tendenz schon über 1 Million Einwohner.

Seit Beginn des 20. Jahrhunderts beschleunigte sich die flächenhafte Ausdehnung beider Städte. Die Modernisierung der Verkehrsinfrastruktur, wie z.B. der Ausbau neuer Straßenbahn- und Vorortlinien, spielte hierbei eine ausschlaggebende Rolle. In dieser Zeit konnte man den raschen Zuwachs von Industrie- und Pendelvörorten sowohl um Leipzig (Plagwitz, Gohlis, Stötteritz), als auch um Budapest (Csepel, Kispest, Újpest) beobachten. Um mit der raschen Ausdehnung der besiedelten Flächen Schritt halten zu können, führten die Städte eine administrative Neuordnung des Stadtgebiets durch. In Leipzig fand bereits ab 1890 ein kontinuierlicher Eingemeindungsprozess statt. Im Fall von Budapest wurde dieses Problem mit einer einzigen radikalen Eingemeindung im Jahre 1950 gelöst, als 23 Vororte (davon 7 Städte und 16 Dörfer) mit Klein-Budapest vereinigt wurden und dadurch Groß-Budapest mit seiner heutigen Ausdehnung geschaffen wurde.

Nach dem 2. Weltkrieg und nach der Teilung Deutschlands begann für Leipzig eine neue Entwicklungsphase. Leipzig, nach Ost-Berlin die zweitgrößte Stadt der DDR, konnte alte Funktionen wiederbeleben; neue Funktionen kamen für die Stadt hinzu, z.B. wurde Leipzig Sitz des gleichnamigen Bezirks. Während des Sozialismus galt Leipzig aufgrund der internationalen Leipziger Messe als das "Fenster zur Welt". Trotz solcher Entwicklungsimpulse relativierte sich die Bedeutung der Stadt während der DDR-Zeit. Staatliche Investitionen wurden bevorzugt auf Berlin als Hauptstadt der DDR konzentriert und teilweise auch in dezentrale Standorte gelenkt. Die bedeutenden Großstädte und Ballungsräume im Süden des Landes gerieten ins Hintertreffen. Aufgrund der Emissionen der nahen Chemie- und Braunkohlenindustrie im Leipziger Umland verschlechterte sich die Umweltqualität rapide. Abwanderung und Überalterung prägten in der DDR-Zeit die demographische Entwicklung Leipzigs und sorgten für einen stetigen Bevölkerungsrückgang.

Die Position Budapests hat sich nach dem 2. Weltkrieg ebenfalls grundsätzlich verändert. Ungarn verlor seine volle Souveränität, und das Land wurde zwangsweise die westliche Peripherie des sowjetischen Einflussbereichs. Die internationalen Beziehungen der Stadt sowie ihre Rolle als Organisationszentrum, die im wirtschaftlichen Leben Südosteuropas mehrere Jahrhunderte zurückreichte, reduzierten sich. Diese Situation änderte sich mit den Wirtschaftsreformen von 1968 langsam. Da Ungarn nicht an andere

NATO- Mitgliedsstaaten angrenzte, war es ein aus geopolitischer Sicht weniger interessantes Land, wodurch Ungarns Hauptstadt ab Anfang der 1970er Jahre wieder ein wichtiger Treffpunkt für Bürger aus West und Ost geworden ist. Dies spielte besonders im deutsch-deutschen Verhältnis eine Rolle, da sich Verwandte aus beiden Ländern in Ungarn in relativer Freiheit treffen konnten.

Mit der politisch-ökonomischen Wende 1989 setzte wieder eine neue Entwicklungsphase für Leipzig und Budapest ein. Die Wiedereinrichtung der Bundesländer in Ostdeutschland bedeutete für Leipzig eine politisch-administrative Degradierung. Die Bezirke wurden aufgelöst. Die Hauptstadtfunktion im Bundesland Sachsen erhielt wieder Dresden. Gravierende Einbußen musste Leipzig nach der Wende auch im Bereich der Wirtschaft erleiden. Demgegenüber gab es aber neue Entwicklungsimpulse für die Stadt, z.B. durch die Neue Messe, den Ausbau des Interkontinentalflughafens Leipzig-Halle, den Umbau des Hauptbahnhofs zu einem modernen Shopping- und Dienstleistungszentrum sowie schließlich durch die Ansiedlung von BMW und Porsche und die (gescheiterte) Bewerbung für die Olympischen Spiele 2012.

Budapest konnte nach dem Zusammenbruch des sozialistischen Systems Funktionen als Treffpunkt zwischen Ost und West, als wirtschaftliches Organisationszentrum, als Brückenkopf für ausländische Investoren und als Innovationszentrum wieder zurück gewinnen und gehört insgesamt zu den Gewinnern der Transformation.

3. Allgemeine Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung nach der Wende

Mit Beginn der 1990er Jahre änderten sich die allgemeinen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung sowohl in Ostdeutschland als auch in Ungarn wesentlich. Basis des Umwandlungsprozesses der Stadtentwicklung war im weiteren Sinn die Veränderung der politischen, ökonomischen, gesellschaftlichen und planerischen Systeme (Kovács 1998).

Auf der *politischen* Ebene konnten beide Länder nach dem Abzug der sowjetischen Truppen und dem Zerfall des Warschauer Pakts wieder souverän agieren. Im Jahr 1990 fanden die ersten freien Gemeinderatswahlen statt, so dass sich die ersten frei gewählten Selbstverwaltungen konstituieren konnten. Lokale Interessen konnten dadurch endlich wieder vertreten werden. Ein großer Unterschied in der Administration der beiden Städte ist die Tatsache, dass in Budapest ein zweistufiges Verwaltungssystem (Hauptstadt- und Bezirksselbstverwaltungen) eingeführt wurde, wodurch die Kompetenz der Stadtbezirke im Verhältnis zur Gesamtstadt erheblich gestärkt wurde. In Leipzig sind dagegen die gesamtstädtischen Gremien die ausschlaggebenden Entscheidungsgremien (vgl. den Beitrag Dövényi u. Knabe in diesem Band).

Die Wandlungen des *ökonomischen* Systems forcierten den Übergang zur Marktwirtschaft. Mit dem Zerfall der RGW begann die Reintegration von Budapest und Leipzig in den Kreislauf der Weltwirtschaft. Gleichzeitig bedeutet die wachsende

Globalisierung einen zunehmenden Konkurrenzkampf zwischen den mitteleuropäischen Städten (Enyedi 1997). Die Liberalisierung des Kapitalmarkts und die Privatisierungsmaßnahmen führten zu beträchtlichen sektoralen und regionalen Verschiebungen und Verwerfungen. Der wirtschaftliche Strukturwandel bewirkte eine rasche De-Industrialisierung und einen drastischen Rückgang der Zahl der Industriebeschäftigten; parallel dazu erfolgte eine intensive Tertiärisierung der Wirtschaft. In Budapest verminderte sich der Anteil der Industriebeschäftigten am Arbeitsmarkt von 36% auf 18% zurück. In Leipzig sank die Zahl der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe von 101.000 im Jahre 1989 auf 23.500 im Jahre 2002. Nach dem Zusammenbruch der sozialistischen Industrie konnten beim Neuaufbau der wirtschaftlichen Strukturen in Budapest und Leipzig bereits wichtige Erfolge erzielt werden. In Budapest gelang es vor allem über ausländische Direktinvestitionen dynamische Unternehmen aus den Bereichen Finanzen, Handel und Logistik, der Pharmaindustrie sowie den Hightech-Branchen der Informations- und Kommunikationstechnologie zur Ansiedlung zu gewinnen. In Leipzig versprechen vor allem die Medien- und die Automobilbranche sowie die Logistik Impulse für eine wirtschaftliche Entwicklung.

Auf der Ebene der *Gesellschaft* sind die Entwicklung der Bevölkerungszahl und die soziale Umstrukturierung innerhalb der Gesellschaft von Bedeutung (vgl. Abb. 1 und 2).

Die Daten über die Bevölkerungsentwicklung zeigen, dass beide Städte in den Jahren nach der Wende von einer erkennbaren Bevölkerungsabnahme betroffen worden sind. Gründe hierfür sind sowohl in Budapest als auch in Leipzig in einer kontinuierlichen Überalterung der Bevölkerung sowie in Abwanderungsprozessen zu finden.

Durch die negativen demographischen Prozesse verminderte sich die Bevölkerungszahl von Budapest zwischen 1990 und 2003 von 2,016 Millionen auf 1,719 Millionen. Dieser Verlust von knapp 300.000 Personen entspricht 15% der Gesamtbevölkerung. Wegzüge führten zu einem großen Teil in das Umland der Hauptstadt. Ein klares Kennzeichen der massenhaften Suburbanisierung ist, dass sich die Bevölkerungszahl der Agglomeration (78 Siedlungen) in der gleichen Zeit um 20 Prozent erhöhte.

Auch die Einwohnerzahl der Stadt Leipzig verringerte sich in den 1990er Jahren erheblich: von 511.000 im Jahre 1990 auf 437.000 im Jahre 1998. Wesentliche Faktoren waren neben der Überalterung der Gesellschaft Prozesse der Abwanderung, in den ersten Jahren nach der Wende vor allem in Richtung Westdeutschland und, vor allem Mitte der 1990er Jahre im Rahmen von Suburbanisierungsprozessen. Mit der Eingemeindung einer Reihe suburbaner Gemeinden nach Leipzig konnte sich die Stadt wieder der Halb-Millionen-Grenze nähern. Seit 1999 zeigt sich das bemerkenswerte Ergebnis, dass sich die Einwohnerzahl Leipzigs mit sogar leicht steigender Tendenz stabilisiert hat. Das anhaltende Geburtendefizit wird durch stetige Wanderungsgewinne kompensiert. Diese überraschende Trendwende ist – ganz im Gegensatz zur Situation in Budapest – u.a. auf

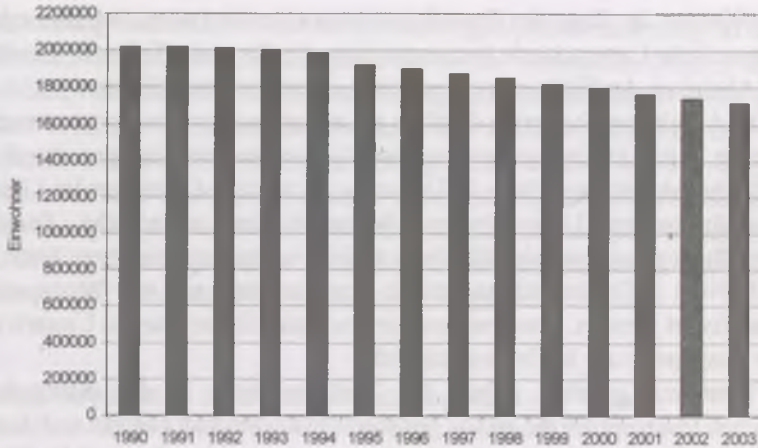


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Budapest

Quelle: Statistisches Jahrbuch Budapest, 2004.

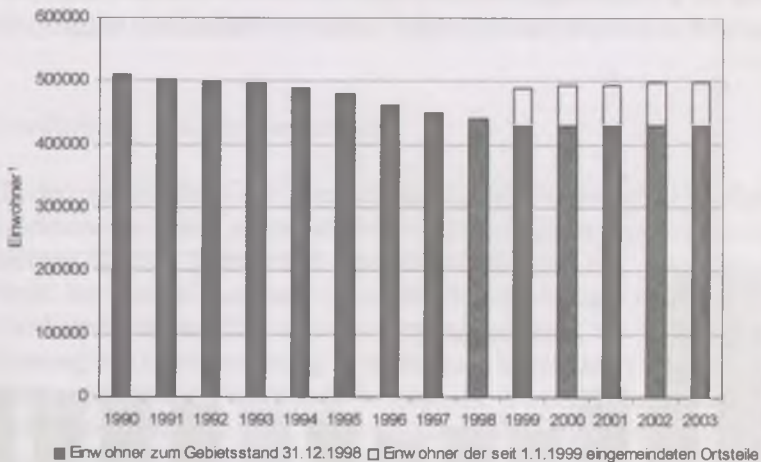


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig

¹ = Einwohner mit Hauptwohnsitz in Leipzig. Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen. Statistische Jahrbücher 1991–2004. Entwurf: Feuerbach, F., Wießner, R.

einen deutlichen Rückgang der Suburbanisierung, auf Wanderungsgewinne in sanierten Quartieren der inneren Stadt (Reurbanisierung) und eine beständige Zuwanderung von Studierenden nach Leipzig zurückzuführen.

Trotz erkennbarer Unterschiede zwischen den gesellschaftlichen Gruppen blieb das Maß der Segregation vor 1990 in beiden Städten verhältnismäßig gering. Sowohl der Wohnungsmarkt als auch der Arbeitsmarkt waren von egalisierenden Bestrebungen geprägt. Nach der Wende verursachte vor allem der Zusammenbruch weiter Teile der im internationalen Maßstab nicht mehr konkurrenzfähigen Wirtschaft

soziale Problemen. Im Zuge des Transformationsprozesses haben sich also erhebliche sozioökonomische Unterschiede herausgebildet, die für weite Teile der Bevölkerung zu einem Absinken der Einkommen und des Lebensstandards führten.

Die Arbeitslosigkeit stieg deutlich an, es kam zu Verarmungsprozessen in der Bevölkerung (Abb. 3). Demgegenüber profitierten andere Gruppen durch privatwirtschaftliche Aktivitäten oder – in Ungarn – als soziale Aufsteiger im Umfeld der neuen ausländischen Unternehmen. Während der ungarische Staat seine Handlungsfähigkeit auf sozialpolitischem Gebiet weitgehend verloren hatte, konnte das soziale Netz in Ostdeutschland durch Transferzahlungen aus Westdeutschland stärker stabilisiert werden. Entsprechend sind soziale Disparitäten in Ungarn deutlich intensiver ausgeprägt als in Ostdeutschland.

Planerisch gesehen haben die Veränderungen in der politischen und ökonomischen Makrosphäre die zentral gesteuerte Planwirtschaft beendet und den Beginn einer auf den Prinzipien des freien Marktes und der demokratischen Gestaltung basierenden Stadt- und Regionalentwicklung ermöglicht. Die freie Preisbildung auf einem Güter-, Kapital-, Immobilien- oder Arbeitsmarkt ersetzte die Planbehörde. Mit der

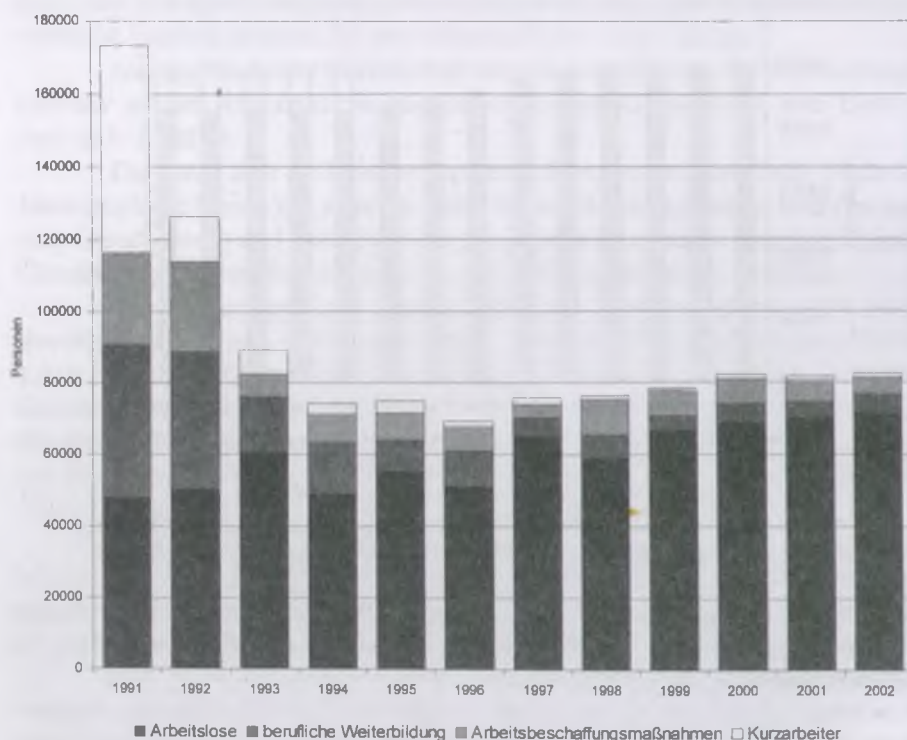


Abb. 3: Arbeitslosigkeit und arbeitsmarktpolitische Maßnahmen im Arbeitsamtsbezirk Leipzig 1991–2002

Quelle: Statistische Jahrbücher, Stadt Leipzig, 1996–2003. Entwurf: Feuerbach, F., Wießner, R.

Demokratisierung beider Länder und der gleichzeitigen Dezentralisierung der staatlichen Macht wurden viele planerische Kompetenzen an die Gemeinden (Städte) übertragen. Ein Spezifikum der administrativen Neuordnung in Budapest besteht – wie erwähnt – darin, dass statt der Gesamtstadtverwaltung die einzelnen Bezirke der Stadt für umfangreiche Aufgaben der Selbstverwaltung verantwortlich wurden. Die Bezirke bestimmen so als relativ autonome Teilstädte wesentliche Leitlinien der Stadtentwicklung. Beispielsweise ging der staatliche Wohnungsbestand in Budapest in den Besitz der Bezirke über und infolgedessen auch die Verantwortlichkeit für die angestrebte Privatisierung der Wohnungen nach staatlichen Vorgaben.

4. Wichtige Grundzüge der Stadtentwicklung nach der Wende

Die wirtschaftliche Umstrukturierung und die soziale Differenzierung der Bevölkerung haben neue räumliche Prozesse innerhalb beider Stadtregionen in Gang gesetzt. Besonders deutlich haben sich neue Entwicklungstendenzen im Bereich der Innenstädte und der städtischen Peripherien herausgebildet (Kovács u. Wießner 1997).

4.1. Cityverdichtung und Cityerweiterung

In den ersten Jahren der Transformation setzte vornehmlich im Bereich des tertiären Sektors ein Boom an privatwirtschaftlicher (in Budapest wesentlich von ausländischem Kapital getragener) Investitionstätigkeit ein. Räumlich lag ein Schwerpunkt der Investitionen und wirtschaftlichen Aktivitäten sowohl in Budapest als auch in Leipzig in der City und den Cityrandgebieten, wo Erscheinungen der Cityverdichtung und Cityerweiterung zu beobachten waren. Mit Cityverdichtung und dem Vordringen tertiärer Funktionen in citynahe Wohngebiete holten die post-sozialistische Städte Prozesse nach, die in ähnlicher Weise die Entwicklung westlicher Großstädte in den vergangenen Jahrzehnten geprägt hatten (Kovács u. Wießner 2004). Anders als in Budapest wurden allerdings Standorte auf der "grünen Wiese" frühzeitig zu einer Konkurrenz für die Leipziger City, vor allem im Bereich des Einzelhandels.

4.2. Gründerzeitliche Altbauquartiere

Als Folge der Deregulierung des Wohnungsmarkts und der Polarisierung der Gesellschaft entstand in Budapest eine neuartige sozialräumliche Differenzierung der innerstädtischen Wohnquartiere. Die bauliche Erhaltung der gründerzeitlichen Wohnviertel wurde während der sozialistischen Zeit vernachlässigt. Prozesse des baulichen Verfalls und der sozialen Erosion waren die Folge. Die nahezu fluchtartige Abwanderung besser situierter Haushalte nach der Wende aus vielen dieser Viertel, vor

allem aus den gründerzeitlichen Arbeiterquartieren, bedeutet auch, dass sich innerstädtische Problemquartiere herausbilden und dort eine Bevölkerung mit niedrigerem Status zurückbleibt, die wegen ihres Alters, mangelnder Schulbildung oder wegen der Situation auf dem Arbeitsmarkt ihre Lebensumstände nicht verbessern kann. In Budapest befinden sich darunter viele Roma-Familien, die die wiedererwachende "Gettogesellschaft" repräsentieren (Kovács u. Wießner 1999). Stabiler verläuft die Entwicklung in ehemals für das Großbürgertum errichteten Wohnvierteln, die in anspruchsvoller Architektur und mit großzügigen Wohnungen errichtet wurden und heute an ihr traditionelles Image als gehobener Wohnstandort anknüpfen können.

In Leipzig gelang es mittels umfangreicher Förder- und Stadt-sanierungsprogramme die Situation in vielen Quartieren der inneren Stadt zu stabilisieren und sogar ein up-grading mancher Quartiere zu initiieren (vgl. den Beitrag von Denzer u. Heydenreich in diesem Band). Weite Teile des Altbaubestands sind zwischenzeitlich saniert. In besonderem Maße konzentrieren sich Erneuerungsinvestitionen auf die repräsentativeren Quartiere (Wießner 2004; Wiest 1997, 2001; Zischner 2003). Daneben existieren aber auch noch gründerzeitliche Stadtviertel, deren Entwicklung trotz aller Anstrengungen zur Sanierung anhaltend problematisch verläuft.

In Budapest liegt die Sanierungsintensität insgesamt niedriger. Erst in jüngerer Zeit ist es im Zuge der Konsolidierung der ökonomischen Rahmenbedingungen ebenfalls möglich geworden, intensivere Revitalisierungsmaßnahmen in gründerzeitlichen Wohnquartieren durchzuführen. Es existieren sogar einige positive Beispiele für die Sanierung in traditionellen Arbeiterwohnvierteln, wie die Rehabilitationsmaßnahmen im IX. Bezirk (Ferencváros) oder neuerdings im VIII. Bezirk (Józsefváros) zeigen. Solche Beispiele belegen, dass auch für innerstädtische Problemquartiere durchaus Chancen auf eine Revitalisierung und Aufwertung bestehen.

4.3. Großwohnanlagen

Hat man Prozesse der Abwertung von Großwohnanlagen in Westeuropa vor Augen, musste man nach der Wende ähnliche Negativentwicklungen für die Großsiedlungen in den mittel- und osteuropäischen Reformländern befürchten. Tatsächlich sind derartige problembehaftete Prozesse zu beobachten. Insgesamt ist die Entwicklung der Großwohnanlagen allerdings differenziert zu betrachten.

In Budapest finden wir bei den Großsiedlungen der sozialistischen Zeit ganz ähnliche Unterschiede wie im inneren Stadtgebiet. Auch hier gibt es Wohnanlagen mit verhältnismäßig stabilen Bevölkerungsstrukturen, z.B. in älteren Großsiedlungen. Andererseits existieren Großwohnanlagen, die in besonders monotoner Bauweise und in schlechten Wohnlagen errichtet worden sind und heute – wie ein Teil der inneren Stadtgebiete – zum Sammelbecken von sozialen Problemgruppen werden (vgl. Egedy 2000 sowie den Beitrag von Egedy in diesem Band). Sanierungsprojekte in Großwohnanlagen existieren in Budapest noch nicht. Impulse für die Zone der

Großwohnanlagen ergeben sich aber durch neue Angebotsformen, vor allem in Form kleinerer Wohnanlagen mit relativ exklusiv ausgestatteten und größeren Wohnungen ("Wohnparks"), die am Rande der Großsiedlungen und häufig als eine Art "gated community" entstehen.

In Leipzig forcierte man – wiederum mit umfangreichen Fördermitteln – die Sanierung von Großwohnanlagen schon in den ersten Jahren nach der Wende. Ebenso wurden in den Siedlungen neue Einkaufszentren und Freizeiteinrichtungen errichtet sowie, z.B. durch die Gestaltung von Grünflächen, die Wohnumfeldqualität verbessert. Trotz vieler solcher Maßnahmen gelang es jedoch häufig nicht, die Attraktivität der Quartiere zu erhalten und die Bewohnerstrukturen zu stabilisieren. Ein bedenkliches Indiz sind die in jüngerer Zeit steigenden Wohnungsleerstände in vielen Großsiedlungen (Kabisch 2002).

4.4. Suburbane Räume

Die erhebliche Zunahme des Pkw-Bestandes und damit des Individualverkehrs hat in den postsozialistischen Ländern die Mobilität der Bevölkerung deutlich erhöht. Die gesteigerte Mobilität und die Differenzierung des Wohnungsmarkts haben sowohl in Budapest als auch in Leipzig zu einer spektakulären Abwanderung in suburbane Räume geführt. Während die Bevölkerungssuburbanisierung in Budapest vorwiegend von Privathaushalten mit dem Ziel der Errichtung eines Eigenheims getragen wurde, waren in Leipzig kommerzielle Investoren und Bauträger maßgeblich an der massiven Ausweitung der Wohnbebauung im Umland beteiligt.

In Budapest erreichte die Suburbanisierung hauptsächlich Dörfer, die in den Bergen und Hügellandschaften nördlich bzw. westlich der Stadt liegen, wo bis heute keine bedeutende Industrie angesiedelt wurde und ein Wohnumfeld hoher Qualität vorhanden ist. In diesen Orten boomte in den vergangenen Jahren der Wohnungsbau, vor allem in der Form von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und in einigen Fällen auch in Form von Wohnparkprojekten. Ein wesentliches Merkmal der Wohnsuburbanisierung in Budapest ist die soziale Differenzierung der Stadt-Umland-Wanderung. Einerseits stellen klassische Mittelschicht-Angehörige wie im westlichen Europa eine wichtige Gruppe der Migranten in den suburbanen Raum, andererseits ziehen aber auch ärmere Leute ins Umland, die die wachsenden Kosten des städtischen Lebens nicht länger bezahlen können (Dövényi, Kok u. Kovács 1997).

Während die Wohnsuburbanisierung in der Budapester Agglomeration nach wie vor anhält, war der Höhepunkt in der Leipziger Region schon Mitte der 1990er Jahre. Dieser Suburbanisierungsboom wurde von in dieser Zeit einmalig hohen steuerlichen Abschreibungen begünstigt, durch die vor allem zahlungskräftige Investoren aus Westdeutschland angelockt wurden, um in den Bau von Eigentumswohnungen in Geschosswohnanlagen zu investieren. Daneben spielte natürlich der Bau von Einfamilienhäusern durch einheimische Haushalte eine Rolle, der bis heute anhält. Mit

der Reduzierung der Steuervergünstigungen wurde der Suburbanisierungsprozess allerdings schlagartig gebremst (Herfert 2000; Wießner 2004).

In Budapest wie in Leipzig entstand neben der Wohnsuburbanisierung auch eine markante Suburbanisierung tertiärer Funktionen, insbesondere im Bereich des Einzelhandels. Die neu errichteten großen Einkaufszentren auf der "Grünen Wiese" konkurrieren mit dem Einzelhandel in den Innenstädten und stellen ein gravierendes Problem für die Cityentwicklung in den Kernstädten dar (Burdack, Dövényi u. Kovács 2004).

5. Fazit

Die in diesem Beitrag skizzierten Bedingungen und Aspekte der Stadtentwicklung von Budapest und Leipzig zeigen hinlänglich, dass sich einerseits deutliche Parallelen in der postsozialistischen Entwicklung beider Städte erkennen lassen, dass aber andererseits auch vielfältige Unterschiede bestehen, die auf unterschiedlichen Voraussetzungen und auf differenzierten Entwicklungspfaden im Transformationsprozess beruhen.

Diese vergleichende Perspektive für spezifische Teilbereiche der Stadtentwicklung von Budapest und Leipzig zu vertiefen, ist das Ziel des vorliegenden Bandes. Im einzelnen handelt es sich um Fragen der Neuorganisation der administrativen Verantwortlichkeiten, um die Entwicklung des Arbeitsmarkts und des Wohnungsmarkts, die spezifische Entwicklung der Großwohnanlagen und der innerstädtischen Altbaugebiete, die wirtschaftliche Entwicklung im Bereich des Einzelhandels und um Aspekte des Images der beiden Städte.

Grundlagen für die vergleichende Analyse der Stadtentwicklung von Budapest und Leipzig bilden verschiedene Forschungsarbeiten von Budapester und Leipziger Geographen. Dank einer Förderung durch den DAAD und Ungarische Stipendienkommission konnten gegenseitige Besuche und gemeinsame Diskussionen den wissenschaftlichen Gehalt des Forschungsvorhabens befruchten.

LITERATUR

- Andrusz, G., Harloe, M. u. Szelényi, I. (Hrsg.) (1996): *Cities after Socialism*. Oxford, Blackwell.
- Burdack, J. u. Rudolph, R. (2001): Postsozialistische Stadtentwicklungen zwischen nachholender Modernisierung und eigenem Weg. In: *Geographica Helvetica* 56 (4): S. 261–273.
- Burdack, J., Dövényi, Z. u. Kovács, Z. (2004): Am Rand von Budapest – Die Metropolitane Peripherie zwischen nachholender Entwicklung und eigenem Weg. In: *Petermanns Geographische Mitteilungen* 148 (3): S. 30–39.
- Denzer, V. u. Heydenreich, S. (2002): Nachholende Gentrifizierung? Betrachtungen zur empirischen Analyse von Aufwertungsprozessen in der Transformation. In: *Nachrichtenblatt zur Stadt- und Regionalsoziologie* 16. (1): S. 53–65.

- Egedy, T. (2000): The situation of high-rise housing estates in Hungary. In: Kovács, Z. (Hrsg. 2000): Hungary towards the 21st Century – the Human Geography of Transition. Budapest (= Studies in Geography in Hungary 31): S. 169–185.
- Enyedi, Gy. (1998): Transformation in Central European Postsocialist Cities. In: Enyedi, Gy. (eds.): Social Change and Urban Restructuring in Central Europe: S. 9–34.
- Fassmann, H. (1997): Veränderung des Städtesystems in Ostmitteleuropa. In: Kovács, Z. u. Wießner, R. (Hrsg.): Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa. Passau (= Münchner Geographische Hefte 76): S. 49–61.
- Häußermann, H. (1997): Von der sozialistischen zur kapitalistischen Stadt. In: Kovács, Z. u. Wießner, R. (Hrsg.): Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa. Passau (= Münchner Geographische Hefte 76): S. 21–31.
- Herfert, G. (2000): Wohnsuburbanisierung in sächsischen Stadtregionen – Trend der 90er Jahre. In: Eckart, K. und Tzschabek, S. (Hrsg.): Räumliche Konsequenzen der sozialökonomischen Wandlungsprozesse in Sachsen (seit 1990). Berlin: S. 185–199.
- Herfert, G. (für den Forschungsverbund "Stadt- und Region in Sachsen") (2003): Zwischen Gentrification und Abwärtsspirale. Sozialräumliche Differenzierung in Wohnquartieren sächsischer Großstadtregionen Ende der 1990er Jahre. In: Raumforschung und Raumordnung 61 (3): S. 170–184.
- Kabisch, S. (2002): Kann weniger mehr sein? Strategien im Umgang mit dem Wohnungsleerstand in ostdeutschen Städten. In: Berichte zur deutschen Landeskunde 76, (1): S. 5–29.
- Kahl, A. (1997): Wohnzufriedenheit in Leipzig-Grünau 1979–1995 – Ergebnisse einer soziologischen Intervallstudie. In: Müller, E. (Hrsg.): Großwohnsiedlungen in europäischen Städten. Leipzig (= Beiträge zur Regionalen Geographie 45): S. 23–29.
- Kahl, A. (2003): Erlebnis Plattenbau. Eine Langzeitstudie. Opladen (= Stadtforschung aktuell, 84).
- Kovács, Z. u. Wießner, R. (1995a): Die Umgestaltung des Budapester Wohnungsmarkts unter dem Einfluß von Marktwirtschaft und Wohnungspolitik. In: Meusburger, P. u. Klinger, A. (Hrsg.): Vom Plan zum Markt. Eine Untersuchung am Beispiel Ungarns. Heidelberg: S. 229–248.
- Kovács, Z. u. Wießner, R. (1995b): Wohnungsprivatisierung und sozialräumliche Polarisierung in Budapest. In: Fassmann, H. (Hrsg.): Immobilien-, Wohnungs- und Kapitalmärkte in Ostmitteleuropa. Beiträge zur regionalen Transformationsforschung. Wien (= ISR-Forschungsberichte 14): S. 69–86.
- Kovács, Z. u. Wießner, R. (1999): Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Budapest. Zur Entwicklung der innerstädtischen Wohnquartiere im Transformationsprozess (= Beiträge zur Regionalen Geographie 48).
- Kovács, Z. u. Wießner, R. (2004): Budapest – Restructurierung a European Metropolis. In: Europa Regional 12 (1): S. 22–31.
- Kovács, Z. u. Wießner, R. (Hrsg.) (1997): Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa. Passau (= Münchener Geographische Hefte 76).
- Lichtenberger, E., Cséfalvay, Z. u. Paal, M. (1994): Stadtverfall und Stadterneuerung in Budapest. Wien (= Beiträge zur Stadt- und Regionalforschung 12).
- Sailer-Fliege, U. (1999): Characteristics of post-socialist urban transformation in East Central Europe. GeoJournal. 49, (1): S. 7–16.
- Schmidt, H. 1997: Veränderungen auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt – das Beispiel Leipzig. In: Kovács, Z. u. Wießner, R. (Hrsg.): Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa. Passau (= Münchener Geographische Hefte 76): S. 171–188.
- Schmidt, H. u. Wießner, R. (unter Mitarbeit von Arnold, M.) (2002): Veränderungen in der sozialen Situation der Leipziger Bevölkerung 1995–1999. In: Haase, R. H. u. Kunze, C. (Hrsg.): Die Situation und die Rolle von Großstädten im Transformationsprozess. Ökonomische

- Entwicklung und soziale Prozesse der Städte Leipzig und Wrocław 1995 bis 1999 im Vergleich. Leipzig (=Transformation – Leipziger Beiträge zu Wirtschaft und Gesellschaft 11): S. 85–131.
- Stadt Leipzig (Hrsg.), Statistische Jahrbücher, laufende Jg.
- Wießner, R. (1997): Sozialräumliche Polarisierung in der inneren Stadt in Budapest. In: Kovács, Z. u. Wießner, R. (Hrsg.): Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa. Passau (= Münchener Geographische Hefte 76): S. 189–201.
- Wießner, R. (1999): Sozialräumliche Polarisierung in Großstädten. Fallbeispiel Budapest. In: Pütz, R. (Hrsg.): Ostmitteleuropa im Umbruch. Wirtschafts- und sozialgeographische Aspekte der Transformation. Mainz (= Mainzer Geographisches Kontaktstudium 5): S. 85–97.
- Wießner, R. (2002): Grundzüge und aktuelle Entwicklungen des Wohnungsmarkts in Deutschland (Ost). In: Odermatt, A. u. Wezemaal van, J. E. (Hrsg.): Geographische Wohnungsmarktforschung. Die Wohnungsmärkte Deutschlands, Österreichs und der Schweiz im Überblick und aktuelle Forschungsberichte. Zürich (= Wirtschaftsgeographie und Raumplanung 32): S. 39–54.
- Wießner, R. (2004): Ostdeutsche Wohnungsmärkte im Wandel. In: Berichte zur deutschen Landeskunde, 78, (1).
- Wiest, K. (1997): Die Neubewertung Leipziger Altbauquartiere und Veränderungen des Wohnumilieus. Leipzig (= Beiträge zur regionalen Geographie, 43).
- Wiest, K. (2001): Die Stabilität von Wohngebieten in schrumpfenden Stadtregionen Sachsens – eine Analyse charakteristischer Problemkonstellationen. In: Europa Regional 9, (4): S. 192–203.
- Zischner, R. (2003): Gentrification in Leipzig-Connewitz? Theoretische Gentrification-Ansätze und deren Gültigkeit in Städten der neuen Bundesländer. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig.

Die administrative Gliederung der Städte Budapest und Leipzig als bedeutender Faktor der Stadtentwicklung im Transformationsprozess

ZOLTÁN DÖVÉNYI¹ und ULRICH KNABE²

Die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung der Stadtregion Leipzig wird seit 1990 in hohem Maße von ihrer administrativen Gliederung vor allem vor dem Hintergrund der grundgesetzlich garantierten Planungshoheit der Kommunen beeinflusst. Bis 1994 grenzte eine relativ kleine, sehr dicht bewohnte und bebaute Kernstadt an Umlandgemeinden in den Größenordnungen von Kleinstgemeinden bis hin zu Städten mit mittelzentralen Funktionen, die sich innerhalb kleiner Kreise mit verhältnismäßig geringer Bevölkerungszahl befanden. Mit der Kreis- und Gemeindegebietsreform veränderten sich diese Strukturen entscheidend. Die administrativen territorialen Neugliederungen in der Stadtregion Leipzig, welche die Größe der Verwaltungseinheiten erheblich vergrößerten, stellten den legislativen Versuch einer Lösung der Probleme dar, die vor allem durch die Suburbanisierungsprozesse³ seit 1990 in einer mit anderen ostdeutschen Regionen kaum vergleichbaren Intensität und Dynamik stattgefunden haben. Nachfolgend sollen die grundlegenden Aspekte dieses Prozesses kurz skizziert werden. Anschließend sind Verlauf und Ergebnisse der Gebietsreformen dargestellt.

Die wirtschaftliche und soziale Entwicklung der letzten zehn Jahre wies auch in der Stadtregion Budapest viele ganz unterschiedliche Probleme und Spannungen auf. Teilweise sind diese eindeutig mit den Transformationsprozessen und -erscheinungen verbunden. Andere sind schon längere Zeit existent, erhielten aber unter den veränderten Bedingungen neue Akzente und Dimensionen. Die Verwaltung und administrative Gliederung der Stadtregion Budapest gehört eindeutig zur letzteren Kategorie: hier erlangten historische Probleme, die im Laufe der Zeit ungelöst blieben, nach der Wende neue Aktualität, andererseits kamen neue Schwierigkeiten hinzu. Infolge dessen gehört diese Thematik heute zu den größten Problemfeldern in der Stadtregion. Die Mehrzahl

¹ Geographisches Forschungsinstitut der Ungarischen Akademie der Wissenschaften, H-1388 Budapest, P. O. B. 64. E-mail: dovenyiz@helka.iif.hu

² Institut für Geographie, Universität Leipzig (bis 2001), D-04103 Leipzig, Johannisallee 19a. E-mail: knabeu@gmx.de

³ Unter Suburbanisierung wird hier, wenn nicht anders vermerkt, vereinfacht die Verlagerung städtischer Funktionen in das Umland über die administrativen Stadtgrenzen verstanden.

der durch die Verwaltung und die administrative Gliederung bedingten Konflikte wirken sich in der Stadtregion der ungarischen Hauptstadt anders aus als in der Stadtregion Leipzig, obwohl in der sozialistischen Zeit ähnliche Entwicklungen des Verwaltungswesens der DDR und Ungarns zu konstatieren sind. Historisch gesehen sind jedoch erhebliche Unterschiede schon bei der Ausgangssituation festzustellen, die auch heute eine starke Wirkung nach sich ziehen. Deshalb ist für die Stadtregion Budapest ein historischer Rückblick notwendig.

Grundsätze, Bedeutung und Folgen der administrativen Neuordnungen nach der Wende in den Stadtregionen Leipzig und Budapest werden nachfolgend zunächst für die beiden Stadtregionen getrennt dargestellt. Am Ende erfolgt dann ein vergleichender Überblick.

1. Das Beispiel Leipzig

1.1. Ausgangssituation

In der Stadtregion Leipzig setzte unmittelbar nach der Wirtschafts- und Währungsunion ein Suburbanisierungsprozess ein, der die gewachsenen Strukturen grundlegend veränderte. Die Verlagerung der Wachstumspole für die Siedlungsentwicklung in die Stadtperipherie in den neunziger Jahren erscheint dabei vor dem Hintergrund der historischen Entwicklung Leipzigs und der globalen Trends folgerichtig. Stadterweiterungen dieser Dimension kennzeichneten zum einen bereits die gründerzeitliche Wachstumsphase. Zum anderen waren die Prozesse der "Auflösung" oder auch "Amerikanisierung" der Städte weltweit seit den sechziger Jahren zu beobachten. Des Weiteren sollte beachtet werden, dass die Suburbanisierung das Ergebnis politisch favorisierter Einzelprozesse darstellt. Die Bildung von Wohneigentum, die (Voll-)Motorisierung und die Ideologie des ständigen wirtschaftlichen Wachstums genießen hier höchste Priorität. Aus diesem Kontext erklärt sich auch, dass das Wachstum der peripheren Standorte indirekt beispielsweise durch Eigenheimzulage und Pendlerpauschale subventioniert wird. Auch die Landesentwicklungsplanung des Freistaates Sachsen betont noch 1994, dass "Siedlungsbedarf des Zentralen Ortes auch in Gemeinden seines Umlandes gedeckt werden (kann)" (SMUL 1994, ZIII 1.5.1.5), wenn auch verbunden mit dem Wunsch nach gemeinsamer Bauleitplanung sowie einer Lasten-Nutzen-Teilung.

Die Ursachen für die besondere Dynamik der Suburbanisierung in der Stadtregion Leipzig liegen vor allem in der exogen gesteuerten Entwicklung. Während die kommunale Planungshoheit bei unzureichenden kommunalen Strukturen, der Anstieg der Individualmotorisierung und anfängliche Defizite wirksamer Instrumente der Raumordnung in ganz Ostdeutschland zu Problemen führten, kam es im Großraum Leipzig/Halle, auch bedingt durch den Bekanntheitsgrad, der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit zu einem erheblichen exogenen Investitionsdruck, vor allem in

den Bereichen Einzelhandel und Wohnungsbau. Eine große Bedeutung spielten in diesem Zusammenhang die besonderen steuerlichen Anreize, die Investitionen in den neuen Bundesländern für Kapitalanleger attraktiv gestalteten und teilweise als Mittel zum Selbstzweck über ihre eigentliche Bestimmung hinaus angewendet wurden.

Auf der Nachfrageseite beschleunigte zunächst der Wunsch der Bevölkerung nach modernen Einkaufsmöglichkeiten die Einzelhandelsentwicklung. Da dieser Bedarf fast ausschließlich von westdeutschen Filialen auf großflächigen, infrastrukturell gut erschlossenen und schnell verfügbaren peripheren Standorten (z.T. in Kleinstgemeinden) gedeckt wurde, wird in diesem Zusammenhang von einer exogenen Suburbanisierung gesprochen. Die gewerbliche Entwicklung auf den peripheren Standorten wurde dagegen teilweise endogen initiiert, da sich für viele Gewerbebetriebe der Kernstädte fehlende Erweiterungsmöglichkeiten und Restitutionsansprüche existenzbedrohend gestalteten.

Die Entwicklung der suburbanen Wohnstandorte erfolgte zunächst aus dem Bedürfnis nach eigentumsorientierten Wohnformen, welches in der DDR nicht gedeckt werden konnte. Die verfügbaren Flächen für diese "nachholende Wohnsuburbanisierung" befanden sich fast ausschließlich im näheren Umland der Kernstadt, da es der Stadt Leipzig zunächst nicht möglich war, entsprechendes Wohnbauland zur Verfügung zu stellen.

Während diese Entwicklung noch typische und vergleichbare Muster in den Umlandgemeinden erzeugte, sind mehrgeschossige Gebäude in den zeitlich früh realisierten Wohnparks deutliche Zeichen für eine spezifische ostdeutsche Art der Suburbanisierung. Diese beruhte auf dem teilweise katastrophalen Zustand der Altbausubstanz, die zusätzlich in hohem Maße Restitutionsansprüchen unterlag. Zudem wurden für sanierte städtische Wohnungen sehr hohe Mietpreise erhoben, da der Schwerpunkt in den Anfangsjahren nach der Wende zu häufig auf qualitativ hochwertigen Rekonstruktionen lag. Die Folge waren Abwanderungsprozesse in periphere, neu errichtete Wohnparks meist ohne Präferenz für diese Standorte, sondern im Wesentlichen dem Mangel an verfügbarem attraktivem Wohnraum geschuldet. Der enorme Kapitalfluss vor allem westdeutscher Anleger, auch bedingt durch die o.g. steuerlichen Anreize, erzeugte zudem einen angebotsorientierten Wohnungsmarkt mit deutlichen Wettbewerbsvorteilen gegenüber den innerstädtischen Wohnstandorten. Dadurch setzte eine starke Stadt-Umland-Wanderung ein, die auch unfreiwillige "Suburbaniten" wie beispielsweise Rentner einschloss.

Insbesondere im Leipziger Umland sind die Anteile derjenigen, die lieber in der Kernstadt verblieben wären, besonders hoch (Herfert 1998). Die Eigentumsquote der Zuwanderer des suburbanen Raums der Stadt Leipzig ist daher relativ gering. Erst gegen Ende der neunziger Jahre ließ die Dynamik der Stadt-Umland-Wanderung deutlich nach.

Stark erleichtert wurden diese Prozesse durch die zielstrebige Anwendung der kommunalen Planungshoheit in den Umlandgemeinden, die den Investoren meist schnell verfügbares, preiswertes Bauland in einfachen Verwaltungsverfahren zur Verfügung stellen konnten.

Die Ergebnisse dieser Entwicklung waren vor allem ein starker Bevölkerungsverlust der Stadt Leipzig und eine Konzentration von Einzelhandels- und Gewerbeflächen in den Umlandgemeinden. Bedingt durch die fiskalischen Folgen der selektiven Abwanderung und den Verlusten aus den gewerblichen Steuern trat eine Verschiebung der Handlungsoptionen der Kommunen zu Ungunsten der Kernstadt ein. Der übermäßige Flächenverbrauch im Umland und ein wachsendes Verkehrsaufkommen sollen stellvertretend für die ökologischen Aspekte dieser Entwicklung genannt sein. Problematisch erscheinen dabei die Entwicklungen vor allem in den interaxialen Räumen, die von der Landesplanung vorrangig als erhaltenswerte Freiflächen innerhalb der Verdichtungsräume ausgewiesen wurden (SMUL 1994, ZIII 1.5.1.3.).

Neben den Problemen der Suburbanisierung bestimmten unzureichende Strukturen zur Bewältigung infrastruktureller Herausforderungen sowie unzureichende institutionelle Vorkehrungen und Anreize, die zur Förderung der interkommunalen Kooperation beitragen und damit den notwendigen Interessenausgleich zwischen den Kommunen herbei führen, den Alltag der politischen Praxis. Somit kam es zu einem überproportionalen Ansteigen des Kooperationsbedarfs und des Ordnungs- und Koordinationsaufwands. Dieser war von dem bestehenden Institutionengefüge nicht zu bewältigen. Des Weiteren bedeutete dieser Aufwand für die Stadt und die Region eine ständige interne Diskussion und Konzentration sowie Reibungsverluste, so dass die Ausrichtung nach außen und damit die internationale Wettbewerbsfähigkeit Schaden erlitt (Breuste 1997).

1.2. Die Gemeindegebietsreform im Freistaat Sachsen am Beispiel der Stadt Leipzig

Sehr bald nach der politischen Einheit Deutschlands wurde über die notwendigen Veränderungen der administrativen Zuschnitte der Kreise und Gemeinden intensiv diskutiert. Ursache waren die strukturellen Unterschiede zwischen den neuen und den alten Bundesländern vor allem beim Vergleich der Gemeindegrößen, die durch die Gebietsreformen in den sechziger und siebziger Jahren in Westdeutschland mit wenigen Ausnahmen entstanden waren. Dagegen blieben die Gemeindegrenzen in Ostdeutschland im Prinzip seit den Verwaltungsreformen der dreißiger-Jahre unverändert. Eingemeindungen, die Anfang der fünfziger Jahre in der DDR durchgeführt wurden, hatten in Leipzig keine Auswirkungen. Bis auf größere Flurstücke, die zur Errichtung der Großwohngebiete benötigt wurden, waren die Grenzen der Stadt Leipzig von 1936 bis 1993 unverändert geblieben, obwohl sich die Verflechtungen mit den Vororten weiter verstärkt hatten.

Eine der wichtigsten Änderungen im Rahmen der Wiedervereinigung Deutschlands war die Ablösung der zentralistischen Machtverteilung durch das Recht auf Selbstbestimmung der Gemeinden nach Artikel 28 des Grundgesetzes. Auf der einen Seite waren viele Klein- und Kleinstgemeinden der damit verbundenen deutlichen Erweiterung ihres Aufgabenspektrums nicht gewachsen. Andererseits erkannten die

Gemeinden im Umland der Kernstädte die kommunale Planungshoheit in Verbindung mit ihren regionalen Standortvorteilen als Chance für eine dauerhafte eigenständige Entwicklung. Viele Gemeinden begriffen diese Möglichkeiten auch als eine Art Wiedergutmachung für die Nachteile, die sie durch die zentralistische Planung in der DDR erfahren hatten (vgl. *Kasten 1*).

Kasten 1: Territorialplanung in der DDR

Die Territorialplanung in der DDR wurde maßgeblich durch die Räte der 14 Bezirke (zzgl. Berlin) bestimmt; zum einen durch die Erarbeitung von Entwicklungsvorschlägen für die Gebiete und die Ausarbeitung von Vorschlägen für konkrete Standorte unter Federführung der Bezirksplankommissionen. Zum anderen wurden auch die knappen Kapazitäten der DDR-Volkswirtschaft auf dieser Ebene verteilt. Bei all diesen Maßnahmen waren die Räte der Bezirke an die "langfristigen Orientierungen oder Direktiven für die mittelfristige Entwicklung ihrer Bezirke" der Staatlichen Plankommission gebunden (Bönisch et al. 1976, S. 130). Die Gemeinden waren dabei formal in die konkreten (ihr Gebiet betreffende) Vorhaben eingebunden. Bei der Verteilung der knappen Ressourcen, z.B. im Wohnungsbau, lag die durchaus begründbare Priorität bei den Kreis- und Bezirksstädten sowie in Berlin. Ziel war es, "die ... zu lösenden Aufgaben ... zentral und zugleich durchgängig in allen Planungsebenen ... (festzulegen) ..., um eine einheitliche und komplexe Wirtschaftspolitik im Territorium zu gewährleisten" (ebenda, S. 104).

Die Landesregierung des Freistaates Sachsen, die im Zuge der Länderneubildung im November 1990 wieder konstituiert und damit für die Verwaltungsstrukturen zuständig wurde, bekannte sich bereits 1991 zu einer Reform der administrativen Grenzen. Mit der 1993 in Kraft getretenen Sächsischen Gemeindeordnung wurden erste juristische Grundlagen gelegt. Im Jahr 1994 wurde nach langen Diskussionen die Kreisgebietsreform umgesetzt. Auf Grund der Schwierigkeiten, die sich im Umland der großen Städte ergeben hatten, wurden die kreisfreien Städte von der Reform ausgenommen und statt dessen ein Gutachten vergeben, dass die Staatsregierung in die Lage versetzen sollte, die Stadt-Umland-Probleme per Gesetz auf der Basis einer wissenschaftlich fundierten und empirisch gesicherten Entscheidungsgrundlage zu lösen.

Die administrative Neugliederung des Freistaates Sachsens erfolgte also von den größeren zu den kleineren Gebietskörperschaften. Diese Vorgehensweise schuf Rahmenbedingungen für die nachfolgenden Reformen, die häufig den Weg zu einer optimaleren Lösung versperrten, da sie übergeordnete Raumeinheiten gefährdete.

Ein entsprechendes Gutachten für die Lösung von Stadt-Umland-Problemen wurde 1995 fertiggestellt und sah umfangreiche Eingemeindungen in die Kernstädte der Stadtregionen vor. Insbesondere waren die Gemeinden betroffen, die in hohem Maße von den Suburbanisierungsprozessen profitiert hatten und dabei Einwohnerzuwächse bzw. Gewerbeansiedlungen ohne Relation zu ihrer bisherigen Größe verzeichnen konnten (dysfunktionale Entwicklung). Alternativen, wie sie beispielsweise durch eine intensive interkommunale Zusammenarbeit im Rahmen eines Umlandverbandes oder ähnlicher Lösungen aus den alten Bundesländern (Stuttgart, Frankfurt/Main, Hannover) bekannt sind, wurden mit den Verhältnissen in Sachsen abgewogen und für die Lösung der Stadt-Umland-Probleme als ungeeignet verworfen. Statt dessen wurden Leitbilder für eine Eingliederung der Umlandgemeinden in die Kernstädte entwickelt, wobei im Gegensatz

zu den wachstumsorientierten Eingemeindungen in den alten Bundesländern der sechziger/siebziger Jahre der Umweltschutz (vor allem in Form des Freiflächenschutzes) und die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Stadtregionen als Agens der wirtschaftlichen Entwicklung in Sachsen eine bedeutende Rolle spielen sollten (vgl. Kasten 2).

Kasten 2: Leitbilder der sächsischen Gemeindegebietsreform nach Müller 1999

1. Ziel sind leistungsfähige kommunale Gebietskörperschaften, gemessen an Indikatoren wie z.B. Einwohnerzahl (8.000 Einwohner in Stadt-Umland-Bereichen, sonst 5.000).
2. Ziel sind effiziente Verwaltungsstrukturen für die Lösung der Probleme im Stadt-Umland-Bereich.
3. Die Landkreise sollten in ihrer Leistungsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden.
4. Zu beachten sind dabei die Verflechtungsbeziehungen. Indizien dafür sind Pendlerbeziehungen, ein baulicher Zusammenhang und interkommunale Freiräume ohne Planungskompetenz (Anm.: zu ihrer Erhaltung).
5. Wichtig ist die Beachtung von Umweltschutz, Raumordnung und Landesplanung, so z.B. der Schutz der Freiflächen, die Verhinderung eines baulichen Zusammenfließens und die Vermeidung dysfunktionaler Entwicklungen (als dysfunktional gelten der Größe und Bedeutung einer Gemeinde nach unangemessene Entwicklungen).
6. Der Flächenbedarf der Kernstadt rechtfertigt nur bei öffentlichem Interesse eine Eingemeindung, dabei gelten sowohl zentralörtliche Funktionen als auch die Erhaltung der Freiflächen als Allgemeinwohl.
7. Der Finanzbedarf der Kernstadt rechtfertigt keine Eingemeindung, eine unausgewogene Verteilung des Steueraufkommens ist aber ein Indiz für dysfunktionale Entwicklungen.

Das Gutachten bildete die Grundlage für einen Referentenentwurf der Stadt-Umland-Gesetze⁴, die 1996 als Anhörungsentwürfe für die Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange erstmals einen vorgesetzlichen Status erreichten. Gleichzeitig wurde offiziell die Freiwilligkeitsphase für die konkret oder latent von einer Eingemeindung "gefährdeten" Gemeinden eingeleitet.

Die "Freiwilligkeitsphase" führte zu beachtlichen Ergebnissen. Fast 70% der in Sachsen für die Eingemeindung vorgesehenen Gemeinden entschieden sich für eine "freiwillige" Eingliederung in die Kernstädte. Die Möglichkeit, Sonderkonditionen festzulegen bevor das Gesetz in Kraft trat, veranlasste viele Gemeinden, ihre Eingemeindung "freiwillig" mit den Kernstädten auszuhandeln. Dabei wurden beispielsweise im Hinblick auf den Bestandsschutz gemeindlicher Planungen sowie die Verfügung über die Steuereinnahmen beachtliche Zugeständnisse vereinbart.

Die Anhörungsentwürfe wurden auch in der Öffentlichkeit heftig diskutiert, wobei die Reaktionen von Entrüstung bis zur Zustimmung reichten. Insgesamt wurden 35.000 Stellungnahmen für die Stadt-Umland-Gesetze abgegeben, davon allein 17.000 für die Stadtregion Leipzig (Müller 1999).

⁴ Für jede sächsische Großstadt wurde ein eigenes "Gesetz zur Regelung der Stadt-Umland-Verhältnisse" (Leipzig) bzw. "Gesetz zur Eingliederung von Gemeinden in die Stadt ..." (Chemnitz, Dresden, Zwickau) erlassen. Die übrigen kreisfreien Städte (Görlitz, Hoyerswerda, Plauen) wurden in einem Gesetz zusammengefasst.

Der erste Gesetzentwurf der Stadt-Umland-Gesetze wurde von der Staatsregierung im September 1997 in das Parlament gebracht und von dort aus in die Ausschüsse verwiesen. Nach weiteren Expertenanhörungen und Beschlussempfehlungen wurden die Stadt-Umland-Gesetze für die sächsischen kreisfreien Städte schließlich im Juli 1998 verabschiedet, unter dem öffentlichen Protest der Betroffenen vor dem Landtag.

Einige betroffene Gemeinden legten gegen diese Entscheidung des Gesetzgebers juristische Schritte ein und erreichten in Eilverfahren, dass im Fall der Stadtregion Leipzig zwei Gemeinden vorläufig nicht eingemeindet wurden. Im Falle der anderen klagenden Gemeinden erfolgte die Eingemeindung unter Vorbehalt. Am 1. Januar 1999 wurde das Gesetz rechtskräftig.

Im Laufe des Jahres 1999 entschied der Sächsische Verfassungsgerichtshof, dass alle Eingemeindungen in der Stadtregion Leipzig rechtmässig sind. Die einzige Ausnahme bildete die Stadt Markkleeberg, die auf diesem Weg ihre Eigenständigkeit bewahren konnte. Die Grundlagen dieser Entscheidung waren unzureichende Begründungen vor allem der Verflechtungsbeziehungen zwischen den beiden Städten. Im Fall der Gemeinde Bienitz (Ortsteile Rückmarsdorf und Burghausen) wurde die teilweise Eingemeindung auf den 1. Januar 2000 verlegt. Hintergrund der Entscheidungen des Sächsischen Verfassungsgerichtshofes waren dabei formale Kriterien bei der Bewertung des Stadt-Umland-Gesetzes. Inwiefern diese Art juristischer Entscheidungsfindung der Tragweite dieser Entscheidungen hinsichtlich des Gemeinwohls der Gesellschaft als auch den individuellen Belangen gerecht wird, sei an dieser Stelle dahingestellt. Insgesamt wurde über 72 Anträge auf Erlass einer einstweiligen Anordnung sowie in 80 Normenkontrollverfahren auf kommunalen Antrag entschieden. Alles in allem hatten sich 78 Städte und Gemeinden, drei Verwaltungsverbände und ein Landkreis gegen die sie betreffenden Neugliederungsbestimmungen gewandt.

Mit der teilweisen Eingemeindung der Gemeinde Bienitz am 01. 01. 2000 und der Abweisung der Klage des Landkreises Leipziger Land am 16.12.1999, der seine Leistungsfähigkeit durch das Stadt-Umland-Gesetz im Bereich der Stadt Leipzig gefährdet sah, wurde die Gemeindegebietsreform in der Stadtregion Leipzig nach einem fast zehnjährigen Prozess zum Abschluss gebracht (vgl. Abb. 1, Tab. 1).

1.3. Folgen der Gemeindegebietsreform für die Stadtregion Leipzig

Statistisch

Eines der Hauptziele, das die Sächsische Staatsregierung mit der relativ großzügigen territorialen Neuordnung der Stadt Leipzig verfolgte, wurde durch die Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes zu Markkleeberg verfehlt. Die Schwelle zur Halbmillionenstadt konnte mit dem Zuwachs von ca. 60.000 auf 491.086 Einwohner am 1. Januar 1999 nicht überschritten werden. Die Fläche der Stadt wuchs gegenüber dem Vorjahr von 176 km² auf 291 km², die Bevölkerungsdichte verringerte sich äquivalent auf ca. 66% bzw. 1687 Einwohner je km². Statistisch gesehen wurde mit der Gemeindege-

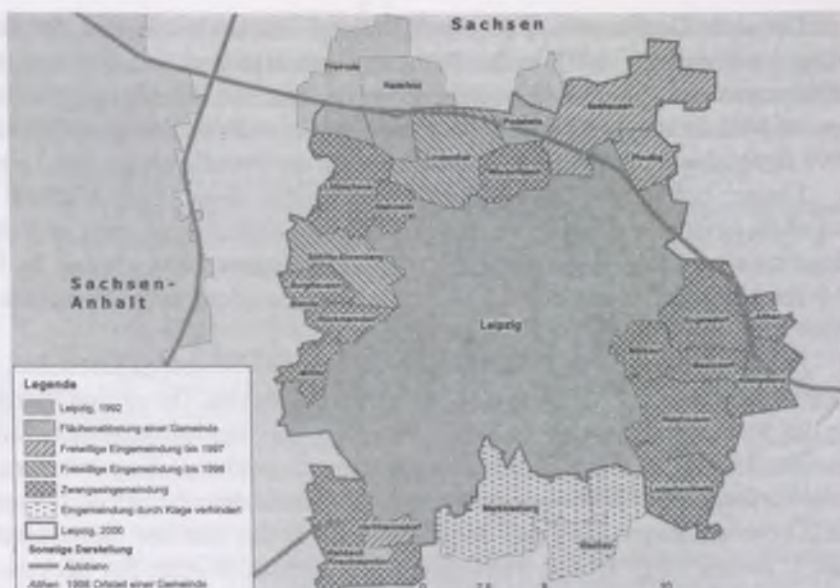


Abb. 1: Stadtregion Leipzig
Entwurf: Knabe, U.

Tab. 1: Überblick über die 1999/2000 in die Stadt Leipzig eingemeindeten Gemeinden

| eingemeindete Gemeinde | Einwohner (1999) | Einwohnerentwicklung 1990 bis 1999 | Fläche in km ² |
|--------------------------|------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| Böhlitz-Ehrenberg | 8601 | 105% | 8,66 |
| Engelsdorf | 10766 | 142% | 20,99 |
| Holzhausen | 6319 | 121% | 12,91 |
| Rehbach/Knautnaundorf* | 606 | k.A. | 13,72 |
| Liebertwolkwitz | 5251 | 116% | 9,27 |
| Lindenthal | 5547 | 170% | 12,81 |
| Lützschena-Stahmeln | 3564 | 119% | 18,25 |
| Miltitz | 1729 | 125% | 3,02 |
| Mölkau | 6024 | 158% | 5,22 |
| Wiederitzsch | 5578 | 142% | 5,82 |
| Burghausen/Rückmarsdorf* | ca. 4300 | k.A. | 7,08 |
| Summe | ca. 58285 | — | 117,75 |

*Anm.: Rehbach, Knautnaundorf, Rückmarsdorf und Burghausen sind ehemalige Ortsteile ursprünglich größerer Gemeinden. Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen 1999, Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, 2000–2001

bietsreform auch die Bevölkerungssuburbanisierung gestoppt, da die Migration in die neuen Ortsteile ab diesem Zeitpunkt als innerstädtische Wanderung erfasst wird. So konnte Leipzig im ersten Halbjahr 1999 erstmals nach der Wende wieder einen Wanderungsgewinn verzeichnen. Dieser Trend setzte sich in Verbindung mit anderen Ursachen in den Folgejahren fort, so dass für die Stadt auch wieder ein leichtes absolutes Bevölkerungswachstum zu registrieren ist. Diese Entwicklung und der scheinbar geringe Bevölkerungsverlust seit 1990 wirkt sich auch imagefördernd im

Vergleich zu Großstädten anderer Bundesländer ohne Gemeindegebietsreform aus (z.B. Halle/Saale), da diese Indikatoren bei überregional beachteten, zumeist aber eher populärwissenschaftlich erarbeiteten Städterankings eine bedeutende Rolle spielen.

Funktionsräumlich

In den Leitbildern, die für die Stadt-Umland-Gesetze in Sachsen galten, wurde auch die Definition einheitlicher Aufgabenbereiche gefordert, um diese einer leistungsfähigen kommunalen Verwaltung zuzuordnen. Die Stadt Leipzig erhielt damit die Möglichkeit und die Verpflichtung, die weiteren Entwicklungen in ihrem engeren Umland im Kontext der Entwicklung der gesamten Stadtregion zu gestalten. Gerade im Hinblick auf die ökologischen Fragen des unkontrollierten Flächenverbrauchs stellt die Möglichkeit, in einer größeren Verwaltungseinheit auch größere Freiflächen zu erhalten, ein Ergebnis der Gemeindegebietsreform dar. Für das Leitbild der dezentralen Konzentration besteht damit auch in der Stadtregion Leipzig eine höhere Umsetzungschance, da sich der Stadt und den Gemeinden für die funktionspezifische Standortoptimierung (etwa für Wohn- und Gewerbeflächen) auf einem größeren Gemeindegebiet mehr Alternativen bieten. Von großem Vorteil für die Stadt Leipzig sind die Ergebnisse der Gemeindegebietsreform im neuen Umland der Stadt, da die gestiegene Leistungskraft der neuen, größeren Gemeinden die interkommunale Kooperation erleichtert.

Die Eingemeindung, deren erklärtes Ziel die Korrektur der Ergebnisse des starken Suburbanisierungsdrucks war, schränkt natürlich die Möglichkeiten der Landes- und Regionalplanung, gestaltend auf diese Prozesse zu wirken, erheblich ein. Kleinste eingemeindete Orte sind nun Teil eines Oberzentrums, welches praktisch alle Entwicklungen ermöglicht, die die Kernstadt für erforderlich hält. Eine Einflussnahme der Genehmigungsbehörden auf die kurz- und mittelfristige Stadtpolitik scheint nur sehr begrenzt möglich. Die erwünschte geordnete Entwicklung der peripheren städtischen Ortsteile hängt nunmehr von den Verantwortlichen der Stadt Leipzig ab. Es gibt jedoch positive Ansätze, die vor allem eine Restriktion der weiteren, ungeordneten Zersiedlung im "ehemals" suburbanen⁵ Raum erhoffen lassen. Einerseits arbeitet die Stadt Leipzig seit längerem an der Umsetzung eines Stadtteilzentrenkonzepts, das dem Anspruch einer dezentralen Konzentration gerecht werden könnte. Andererseits verfügt sie für die weitere städtische Entwicklung sowohl im Sinne der Stadterneuerung als auch -erweiterung inzwischen über ein umfangreiches Flächenreservoir, so dass eine Optimierung der Standorte im Sinne der Nachhaltigkeit für die Stadtregion (Innenentwicklung, Verkehrsanbindung durch ÖPNV, Freiflächenschutz) realisierbar sein sollte. So wurden die aktuellen Großprojekte der Stadt (BMW-Werk im Norden und Freizeitpark im Südwesten) auch auf den Flächen eingemeindeter Orte realisiert.

Mit der Integration der neuen Ortsteile sind jedoch auch Schwierigkeiten für die Stadtentwicklung verbunden. So bestehen gerade im suburbanen Raum der Stadt

⁵ Selbstverständlich sind die eingemeindeten Gemeinden weiterhin als "suburban" zu betrachten. Politisch und statistisch gehören sie aber seit 1999 zur Kernstadt.

Leipzig (incl. der äußeren Ortsteile) stadtstrukturelle Defizite z.B. in der Einbindung vor allem der nach 1990 entstandenen Strukturen, so zum Beispiel in der Anbindung durch den Öffentlichen Personennahverkehr.

Auch die interkommunale Zusammenarbeit im "neuen" Umland Leipzigs bedarf nach der administrativen Entscheidung weiterer Anstrengungen. So konkurrieren auch weiterhin verschiedene Kommunen um jeden potenziellen Investor, dazu wirken sich die aktuellen Schrumpfungsprozesse auch auf ausgewählte Investitionen der neunziger Jahre im suburbanen Raum aus. Die Frage der künftigen Entwicklung und Gestaltung der vorhandenen Strukturen konnte durch die (auf die Kernstadt ausgerichtete) Gemeindegebietsreform nicht abschließend gelöst werden. Die notwendige abgestimmte Entwicklung in der Stadtregion kann daher nur mittels interkommunaler Kooperation erfolgreich bewältigt werden. Auch die sächsische Raumordnung und Landesplanung versucht nun mit der sehr zurückhaltenden Ausweisung von "potenziellen oberzentralen Kooperationsräumen" im Landesentwicklungsplan 2003 die vorhandene, zumeist bilaterale Zusammenarbeit zwischen der Stadt und ihren Nachbarn auf die stadtreionale Ebene zu erweitern. In diesen Räumen sollen kommunale Kooperationen unter anderem dazu beitragen, Prozesse der Suburbanisierung zu steuern, die Auslastung bestehender öffentlicher Einrichtungen zu optimieren und ein Siedlungsflächenmanagement zu entwickeln (SMI 2004, S. 8f).

Stadtplanung

Mit der Gemeindegebietsreform erfolgte eine Zentralisierung der städtischen Planung und eine Ausdehnung ihres Aufgabenraumes. Die Erweiterung des Flächennutzungsplanes auf die neuen Ortsteile wurde dementsprechend von der Leipziger Stadtplanung als vordringlichste Aufgabe angesehen und befindet sich, aufbauend auf den Plänen der Gemeinden, in Realisierung. Bedingt durch die Ausweitung des Planungsraumes ergibt sich die Chance und die Aufgabe, lokale Entwicklungen im Interesse der gesamten Stadtregion zu initiieren, zu gestalten bzw. zu verhindern.

Unterschiedlich müssen in diesem Rahmen die Perspektiven der eingemeindeten Ortsteile beurteilt werden. Da die Schwerpunkte der gesamtstädtischen Planung notwendigerweise Prioritätensetzungen unterworfen sind, kann eine phasenweise Stagnation der Entwicklung eines Ortsteils in Abhängigkeit von den finanziellen Rahmenbedingungen und den planerischen Zielen eintreten. Dennoch kann festgestellt werden, dass die Stadt Leipzig aus verschiedensten Motiven in den eingemeindeten Gemeinden Standorte z.B. des Eigenheimbaus entwickelt, die sie vor der Gemeindegebietsreform als "Suburbanisierung" abgelehnt hatte. Infolge dessen zeigen die Einwohnerzahlen der meisten dieser Ortsteile weiterhin eine positive Tendenz.

Lokalpolitik-Ortschaftsräte

Generell sind mit dem Verlust der Planungshoheit den bisher agierenden lokalen Akteuren gesetzliche Grenzen für die weitere grundsätzliche Entwicklung der Gemeinde gesetzt. Die Belange der eingemeindeten Ortsteile werden durch die gewählten Vertreter

im Stadtrat und durch den Ortschaftsrat vertreten. Dessen Aufgaben werden in Übereinstimmung mit der Sächsischen Gemeindeordnung definiert und enthalten vor allem die Förderung des Vereinslebens, des Brauchtums sowie die Repräsentation. Die Unterhaltung öffentlicher Einrichtungen, die Ortsbildpflege sowie die Entscheidung über die *Reihenfolge* der Unterhaltung und Instandsetzung örtlich bedeutender Straßen und Wege sind ebenfalls Aufgabe des Ortschaftsrates, allerdings in den Grenzen der von der Gesamtstadt zugewiesenen Haushaltsmittel und der Ortsverfassung, die ihrerseits wieder vom Stadtrat außer Kraft gesetzt werden kann. Die Ortschaftsräte sind zeitlich befristet (zumeist auf sieben Jahre) gewählt.

Lokalpolitik-Stadtbezirksbeiräte

Auch in der nächst höheren politischen Ebene, die in Leipzig durch die 10 Stadtbezirke gebildet werden, sind Entscheidungskompetenzen für eine eigenständige Entwicklung nicht vorgesehen. Zu den Aufgaben der Stadtbezirksbeiräte gehören die Erweiterung der demokratischen Mitspracherechte der Bürgerschaft sowie die Förderung des politischen Gemeinschaftslebens vor Ort. Ihre Funktion wird als informierend und beratend definiert. Die Stadtbezirksbeiräte können im Stadtrat lediglich mit beratender Stimme an den Entscheidungen zu ihrem Stadtbezirk teilnehmen. Letztendlich kann also von einer realen planerischen Mitbestimmung der Vertretungen der einzelnen Stadtteile keine Rede sein.

1.4. Ausblick

Den verantwortlichen Entscheidungsträgern der Stadt Leipzig entstand durch die Erweiterung ihres Hoheitsgebietes die Chance und Verpflichtung, eine abgestimmte regionale Entwicklung unter der Beachtung ökologischer und wirtschaftlicher Belange zu verwirklichen. Sie stehen dabei vor der schwierigen Aufgabe, zukunftsfähige Strukturen für die Gesamtstadt unter Beachtung lokaler Interessen der Ortsteile und ihrer Bewohner zu gestalten. Die Art und Weise, ob und wie der Stadt Leipzig dieser Spagat zum Vorteil aller ihrer Bürger und unter dem Druck der internationalen Konkurrenz zwischen den Stadtregionen in Kooperation mit ihren neuen Umlandgemeinden gelingt, wird die Frage beantworten, ob die Gemeindegebietsreform die richtige Antwort der Landesregierung auf die Probleme der Stadtregion Leipzig war.

2. Das Beispiel Budapest

2.1. Ausgangssituation mit historischem Rückblick

Mehrere Aspekte der heutigen Problematik traten bereits im Rahmen der Bildung und Ausgestaltung der Einheitsstadt Budapest auf. Die drei selbständigen Städte (Pest,

Buda und Óbuda) wurden 1872 administrativ vereinigt, es entstand die mit Wien konkurrierende Weltstadt. Parallel mit der raschen Entwicklung Budapests fand schon vor dem I. Weltkrieg ein sehr dynamisches Wachstum in der breiten Zone der Vororte statt. So entstand bereits in dieser Zeit ein funktional verflochtener Raum, d.h. eine Stadtregion.

Die Verwaltung dieser komplizierten Raumstruktur wurde schon in dieser Zeit als grundlegende Problematik thematisiert. Eine mögliche Lösung stellte der Vorschlag einer großen Eingemeindung bereits vor dem I. Weltkrieg dar. Er beinhaltete die administrative Eingliederung von mehr als 20 umliegenden Städten und Dörfern in die Hauptstadt. Ein grundlegendes Argument für diese vorgeschlagene Eingemeindung war, dass die Probleme der Agglomeration, d.h. der Zone der Vororte, im Rahmen des vergrößerten Budapest besser zu lösen wären. Diese Idee wurde auch in der Zwischenkriegszeit mehrmals aufgegriffen, jedoch wurden auch in dieser Periode nur kleinere, vorsichtige Schritte in diese Richtung realisiert (Beluszky 1999).

Die radikale Lösung der Stadt-Umland-Problematik erfolgte nach der kommunistischen Machtergreifung (1948) im Jahre 1950. Im Rahmen einer Verwaltungsreform in Ungarn wurden 23 umliegende Städte und Dörfer eingemeindet. Bedingt durch diese politisch konzipierte Eingemeindung wandelten sich die Konflikte der früheren Agglomeration in innere administrative, planerische und andere Probleme Budapests. Die administrativen Schwierigkeiten des Verdichtungsraums wurden im Rahmen des sog. Ratssystems jedoch nicht bewältigt, da um das vergrößerte Budapest eine neue Agglomeration entstand. Die früheren Probleme verlagerten sich nur auf eine andere, etwas ferner liegende Zone (Hajdú 2001).

Somit konnten die administrativen Konflikte der Stadtregion in der sozialistischen Epoche durch die damaligen Regierungen nicht gelöst werden. Die daraus entstandenen Spannungen wurden kaschiert.

Budapest gliederte sich in der Folge in 22 Stadtbezirke. In der stark hierarchischen Struktur des kommunistischen Systems hatten jedoch weder die Hauptstadt noch die Stadtbezirke eine tatsächliche Selbständigkeit. Dies begründet sich im Selbstverständnis des zentralistischen sozialistischen Machtssystems, in dem eine Selbstverwaltung der Kommunen unvorstellbar war. Kleinere Veränderungen dieser strengen Strukturen wurden in den 80er Jahren realisiert, bis zur Wende wurden aber nur einige Elemente einer tatsächlichen Autonomie der Gemeinden umgesetzt (Beluszky u. Kovács 1998).

Mit der Entstehung der neuen Agglomerationszone tauchten auch die Probleme der angrenzenden Gemeinden wieder auf. Auf diese Frage konnten in der sozialistischen Periode weder Hauptstadt noch Landesplanung durchdachte und realisierbare Antworten geben. Die Konzeption für die Siedlungsstrukturentwicklung Ungarns (1971) klammerte die Problematik der Entwicklung der Stadtregion aus. Später wurden gemeinsame Raumordnungspläne für Budapest und die Agglomeration ausgearbeitet, jedoch traten diese Entwürfe auf Grund der Interessengegensätze der Hauptstadt und des Komitates Pest, zu welchem die Agglomerationsgemeinden gehören, nicht in Kraft.

2.2. Verwaltung und administrative Gliederung nach der Wende in Budapest

Mit der Wende wurde eine grundlegende Umgestaltung des sozialistischen Verwaltungssystems vorgenommen. Kommunale Selbstverwaltung trat an die Stelle des früheren sog. Ratssystems. Die nötigen Gesetze wurden schon 1990 verabschiedet; damit erhielt auch Budapest ein neues Verwaltungssystem. Ein grundlegendes Element der neuen Regelung beinhaltete nicht nur die Autonomie der Hauptstadt selbst, sondern auch die ihrer 22 Stadtbezirke.⁶ So gibt es keine Subordination der Stadtbezirke, sie und die Gesamtstadt haben einen vergleichbaren juristischen Status (vgl. Abb. 2).

Diese sehr demokratische Lösung funktioniert jedoch nur unter großen Schwierigkeiten. Ein grundlegendes Problem stellt die Kompetenz- und Aufgabenverteilung zwischen der Hauptstadt und den Stadtbezirken dar. Den Stadtbezirken wurde die Verantwortung für die Grundversorgung (z.B. Wasserversorgung, Pflichtschulsystem, untere Stufe des Gesundheitswesens usw.) übertragen. Die Kompetenz der Hauptstadt

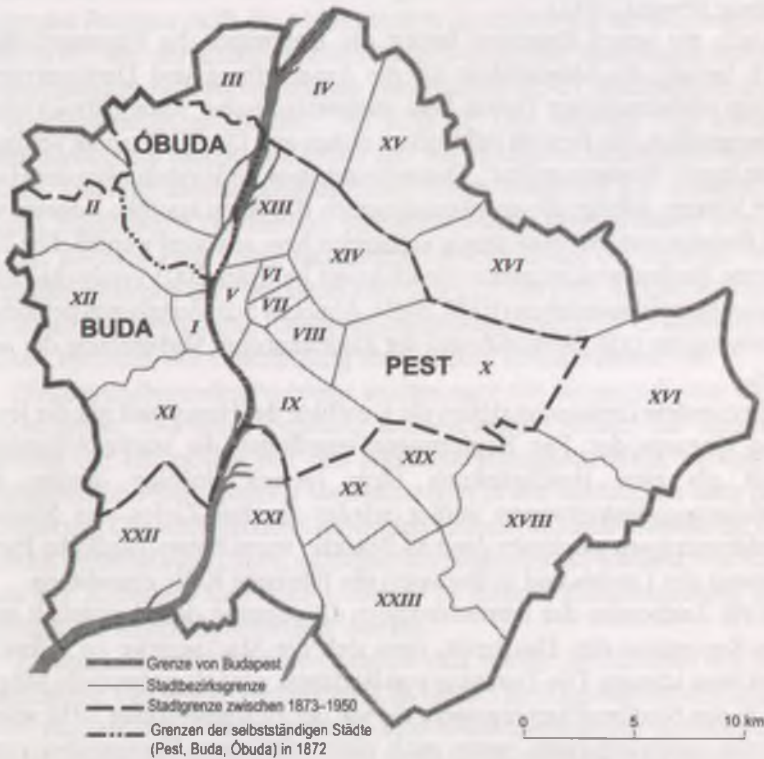


Abb. 2: Die Gebietserhöhung von Budapest und die gegenwärtigen Stadtbezirksgrenzen
Entwurf: Dövényi, Z., Kartographie: Kaiser, L.

⁶ Einige Jahre später wurde ein Stadtbezirk zweigeteilt, so erhöhte sich die Anzahl der Stadtbezirke auf 23.

erstreckt sich auf die stadtbezirksübergreifenden und gesamtstädtischen bzw. gesamtstaatlichen Aufgaben.

Die Finanzierung der verschiedenen Aufgaben war allerdings nicht eindeutig geregelt, womit Kontroversen zwischen der Hauptstadt und den Stadtbezirken vorprogrammiert waren. Aus diesem Anlass wurde das 1990 in Kraft getretene Gesetz bereits im Jahre 1994 in gewissem Maße modifiziert. Die neue Regelung versuchte, eine einheitliche Verwaltung Budapests mit einer begrenzten Zentralisierung zu erreichen. Im neu formulierten Gesetz blieb die gesetzliche Gleichheit der Hauptstadt und der Stadtbezirke erhalten, die Kompetenzen der Hauptstadt wurden jedoch erweitert. Für die überörtliche Verwaltung Budapests gibt es dennoch weiterhin keine Möglichkeit, direkt in die Entscheidungen der Stadtbezirke einzugreifen. Sie kann aber mittels allgemeiner Regelungen die Zustimmung der Stadtbezirke zu eigenen Maßnahmen erzwingen. Die Hauptstadt soll in verschiedenen Sachthemen die Belange der Stadtbezirke berücksichtigen, verfügt aber über das Recht der endgültigen Entscheidung (Perger 2002).

Nach der neuen Regelung besitzt die Hauptstadt die Planungshoheit, d.h. theoretisch besteht die Möglichkeit für die Ausarbeitung und Durchsetzung einer einheitlichen städtebaulichen Politik bzw. gesamtstädtischer Raumentwicklungs- und Raumordnungspläne. Die Realität sieht jedoch anders aus. Die Stadtbezirke verfügen noch immer über legale "Resistenzmittel". Das bedeutet, dass sie Vorstellungen der Hauptstadt verhindern können. Infolge dieser inkonsequenten Regelung konnten mehrere wichtige Pläne und Projekte nur sehr zeitintensiv vorbereitet bzw. realisiert werden. Die Tatsache, dass der erste Stadtentwicklungsplan für Budapest im März 2003 verabschiedet wurde, soll als Paradebeispiel ausreichen (BVK 2003). Ähnliche Schwierigkeiten behindern auch einige Großprojekte (z.B. Weiterführung der Stadtautobahn, Vorbereitung der neuen U-Bahnlinie).

Eine andere Dimension stellen die Konflikte der Hauptstadt mit der jeweiligen Regierung Ungarns dar. Die Regierungen empfinden die starke Autonomie der Hauptstadt als eine Beschränkung ihrer Hoheit. Infolge dessen gehören Dezentralisierungsbestrebungen immer wieder zu den Zielen des Staates. Die Auseinandersetzungen gewinnen dann an Schärfe, wenn unterschiedliche Parteien in der Regierung des Landes und in Budapest die führende Rolle einnehmen.

Eine Zeitbombe der administrativen Gliederung der Hauptstadt stellt das Recht der Separation dar. Das heißt, dass sich die Stadtbezirke zu selbständigen Städten erklären können. Die Trennung von Budapest wird als potenzielle Möglichkeit vor allem in den Stadtbezirken erwogen, die vor der Eingemeindung 1950 selbständig waren. Einen entsprechenden, wenn auch nicht mit letzter Konsequenz verfolgten Versuch gab es bereits im Stadtbezirk XXI (Csepel); in letzter Zeit erwägt auch der Stadtbezirk IV (Újpest) eine Trennung. Da beide zu den bevölkerungsreichen Stadtbezirken (79.000 bzw. 100.000 Einwohner) gehören, wären sie im ungarischen Maßstab zu den größeren Städten zu zählen. Allerdings ist der Prozess der Trennung nicht einfach, die Entscheidungskompetenz liegt beim Parlament.

Für eine zukünftig effektivere Stadtentwicklungspolitik von Budapest besitzt die bessere Koordination und Zusammenarbeit zwischen der Hauptstadt und den Stadtbezirken eine entscheidende Rolle. Dies wäre erst recht wichtig, weil eine grundlegende Veränderung dieses zweistufigen Systems in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist. Aber für die bessere Zusammenarbeit wären auch gewisse Modifizierungen der juristischen Bedingungen nötig.

2.3. Probleme der administrativen Gliederung der Stadtregion

Die neue gesetzliche Regelung der administrativen Gliederung bzw. der Selbstverwaltung im Jahre 1990 war nicht nur für die Hauptstadt, sondern auch für die ganze Stadtregion von Bedeutung. Obwohl diese Gesetze einige Probleme lösen konnten, sind zahlreiche Konflikte und Spannungen bis heute ungelöst geblieben. Ein grundlegendes Problem stellt die administrative Zersplitterung der Stadtregion dar. Bis 1997 gab es 67, seit der administrativen Vergrößerung der Stadtregion existieren 102 formal unabhängige Selbstverwaltungen (die Hauptstadt, 23 Stadtbezirke in Budapest und 78 Agglomerationsgemeinden,⁷ vgl. Abb. 3). Das bedeutet eine administrative Dezentralisierung der Hauptstadt sowie der mit Budapest funktionell verflochtenen Gemeinden. Die Agglomerationsgemeinden bilden wiederum mit anderen, nicht der Stadtregion zugehörigen Gemeinden, eine gemeinsame übergeordnete administrative Einheit, das Komitat Pest. Diese nachteilige Struktur bildet die Ursache für mehrere Konfliktfelder zwischen der Hauptstadt und dem Komitat Pest, so z.B. die Zustimmung zu den Raumentwicklungs- und Raumordnungsplänen, Fragen der Grundversorgung, des öffentlichen Verkehrs, der Unterhaltung der Schulen, Krankenhäuser etc.

Diese grundlegenden Probleme wurden auch mit der gesetzlichen Veränderung 1994 nicht gelöst. Die neue Regelung enthielt keinen Ansatz der administrativen Verknüpfung der Hauptstadt mit den Agglomerationsgemeinden, obwohl sich die wirtschaftlichen und funktionellen Verflechtungen in der Stadtregion nach der Wende noch verstärkten. Die umliegenden Gemeinden blieben juristisch selbständig. Da infolge der aktuellen Prozesse viele davon wirtschaftlich prosperierten, entstand eine Konkurrenz zwischen der Kernstadt und dem Umland. In diesem Zusammenhang muss eine Verschärfung der Konflikte befürchtet werden.

Zusammenarbeit und Koordination sind primär im Rahmen der Stadt- und Regionalplanung von großer Bedeutung. Das Gesetz für Regionalentwicklung aus dem Jahr 1996 stellte einen Wendepunkt für eine konsensorientierte Bewältigung dieser Aufgabe dar. In diesem Gesetz wurde unter anderem die Gründung des Entwicklungsrates der Stadtregion als Pflichtaufgabe vorgeschrieben. Der Gründung dieses Rates kommt tatsächlich eine historische Bedeutung zu, da es in der Vergangenheit keine administrative

⁷ Bzw. im Herbst 2004 ist die Anzahl der Agglomerationsgemeinden schon rund 80, nachdem zwei frühere Ortsteile zu den selbstständigen Gemeinden genannt wurden.

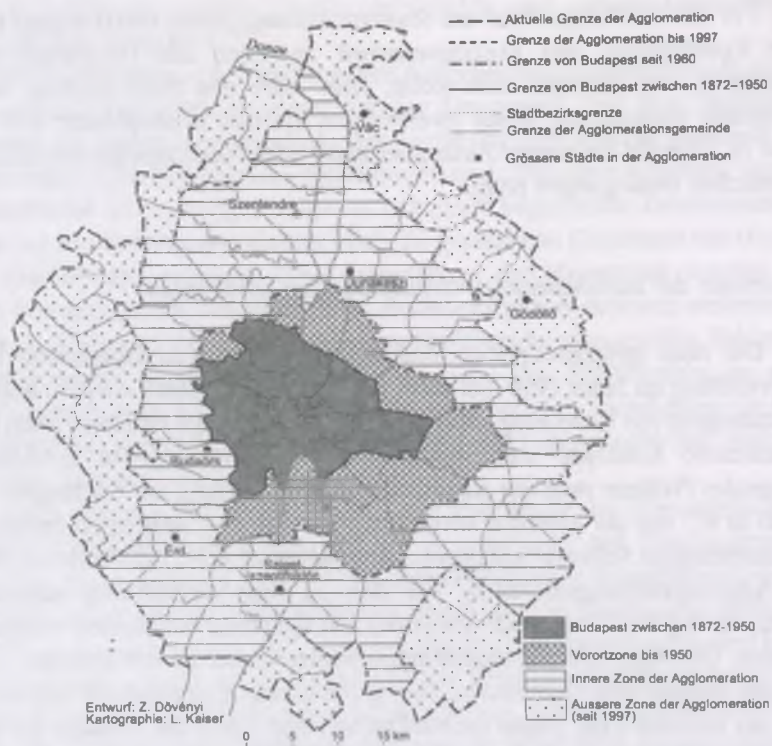


Abb. 3: Strukturräumliche Gliederung der Stadtregion Budapest
 Entwurf: Dövényi, Z. Kartographie: Kaiser, L.

Verknüpfung der Kernstadt zu den umliegenden Gemeinden gab. Dieser Rat ist das erste Organ, in dem die Vertreter der Regierung, der Hauptstadt, der Stadtbezirke, der Agglomeration und verschiedene Kammern zusammenarbeiten und auch administrative Funktionen ausüben (Perger 2004).

Eine andere wichtige Neuerung stellt die Aufteilung der Stadtregion in sechs sog. Kleinregionen dar. Diese neuen räumlichen Einheiten fungieren nicht nur als statistische Einheiten, sondern auch als Entwicklungsbündnisse. Die grundlegende Neuerung liegt in der Möglichkeit, dass die Agglomerationsgemeinden und die Stadtbezirke der Hauptstadt gemeinsam Kleinregionen bilden können. Damit wurde die scharfe Grenze zwischen der Hauptstadt und den Gemeinden der Agglomeration teilweise abgebaut. Erstmals in der Geschichte entstand so ein Rahmen für die interkommunale Zusammenarbeit innerhalb der Stadtregion.

Dies bedeutet allerdings nicht die schnelle Lösung aller Schwierigkeiten der Stadtregion. Aus verschiedenen Gründen brachte die Tätigkeit des Entwicklungsrates relativ wenig Ergebnisse. Die vielleicht wichtigste Aufgabe, die Aufstellung der Regionalentwicklungs- und Raumordnungspläne für die Stadtregion, konnte bis 1999 nicht

umgesetzt werden, also wurde der Rat ohne Rechtfertigung aufgelöst. In diesem Zusammenhang muss die Komplexität der Planungen für die Hauptstadt und das Komitat Pest beachtet werden, da die Pläne den unterschiedlichen räumlichen Dimensionen Rechnung tragen müssen:

- Budapest,
- Stadtregion (Budapest und die 78 Agglomerationsgemeinden),
- Komitat Pest (78 bzw. 80 Agglomerationsgemeinden und andere Gemeinden des Komitates).

Der Raumordnungsplan der Stadtregion erhält dabei auf Grund seiner juristischen Stellung eine besondere Brisanz, da er eine obligatorische Bindungswirkung für alle Gemeinden der Stadtregion entfaltet.

Die kurze Tätigkeit des Rates wird durch widersprüchliche Erfahrungen belastet. Eine wichtige Ursache der Kontroversen stellte die Dominanz der Regierung gegenüber den Kommunen dar. Somit lagen die Entscheidungskompetenzen nicht bei den zumeist betroffenen Selbstverwaltungen der Stadtregion. Diese Zusammensetzung des Rates konnte daher eine Harmonisierung der Interessen zwischen Budapest und den Agglomerationsgemeinden nicht leisten. Zudem wurde das Verhältnis des Rates und der Planungsbehörde des Komitates Pest im Gesetz zur Regionalentwicklung nicht eindeutig geklärt. Für die nicht mit Regionalentwicklung verbundenen Fragen (z.B. Benutzung der großräumigen technischen Infrastruktur, Verteilung der Entwicklungsmittel, Finanzierung gemeinsamer Aufgaben) gab das Gesetz keine Antwort (Schuchmann 2004).

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass ein ideales Modell der stadtregionalen Zusammenarbeit bisher nicht gefunden werden konnte. Wichtig für die künftige Entwicklung sind unter anderem die Schaffung der Rahmenbedingungen des Interessenausgleiches, die Stärkung der Kooperationsprozesse und der Abbau kooperationshemmender Faktoren. Eine wichtige Aufgabe bildet z.B. die Einschränkung der Monopol-lage bzw. des Übergewichts von Budapest. Umgestaltungen der administrativen Gliederung sollten, bedingt durch die sehr komplizierte Raumstruktur der Stadtregion und die historischen Traditionen, nur sehr behutsam durchgeführt werden. Eingemeindungen sind ausgeschlossen, obwohl einige Agglomerationsgemeinden (z.B. Budaörs, Budakalász, Vecsés) einen baulichen Zusammenhang mit der Hauptstadt aufweisen. Die Ursachen für die Ablehnung dieser Option reichen bis zur "Megaeingemeindung" im Jahre 1950 zurück: Einerseits wurden die Grenzen der Hauptstadt damals sehr großzügig gezogen, andererseits wirken sehr negative Erfahrungen dieser Zwangseingemeindung nach.

3. Vergleich Budapest – Leipzig

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die administrativen Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung in Leipzig und Budapest seit 1990 in eine unterschiedliche Richtung entwickelten. Der Zentralisierung und Ausdehnung der Aufgabenbereiche für die gesamtstädtische Politik und Verwaltung in Leipzig steht die Dezentralisierung Budapests in

weitgehend autonome Stadtbezirke mit umfangreichen Kompetenzen und eigenständigen Entwicklungsstrategien gegenüber. Die gesamtstädtische Planungskompetenz, die Möglichkeit eines ausgleichenden Einsatzes der finanziellen Ressourcen und die Einschränkung von Reibungsverlusten bei Vorhaben von überregionaler Bedeutung sprechen für die Leipziger administrative Struktur. Eine leistungsgerechtere Entwicklung der einzelnen Bezirke, Bürgernähe und größere demokratische Beteiligungschancen sind die Vorzüge der Budapester Dezentralisierung. Eine abschließende Bewertung muss allerdings wegen der unterschiedlichen Dimensionen der Stadtregionen unvollständig bleiben. Dennoch wirken sich die Folgen der administrativen, politischen und planerischen Zersplitterung Budapests im Gegensatz zur zentralistischen Struktur Leipzigs in vielen Einzelprozessen der stadtreionalen Entwicklung offenbar eher nachteilig aus.

Die nachfolgenden Darstellungen der Prozesse in Budapest und Leipzig sollten daher vor dem Hintergrund gesehen werden, dass hier de facto ein Vergleich 23 ungarischer Städte in einer Stadtregion mit einer deutschen Stadt stattfindet.

| | Budapest | Leipzig |
|---|--|--|
| Ausgangssituation | Zentralistische Planung ohne weitreichende Selbstbestimmung der Kommunen | |
| Prozesse seit 1990 | Konkurrenz zwischen Kernstadt und Umlandgemeinden (z.B. Ansiedlungen in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel) hoher Abstimmungsbedarf und z.T. interkommunale Kooperation für ausgewählte Projekte und Problemlagen | |
| Administrative Entwicklung seit 1990 (staatliche Maßnahmen) | Dezentralisierung, konsensorientierter Ansatz | staatliche Zentralisierung durch Gemeindegebietsreform, Eingemeindung des inneren Suburbanisierungsringes, z.T. Zwangseingemeindungen |
| aktuelle Verwaltungsstruktur | Hauptstadtverwaltung für die überörtlichen Belange und 23 selbständige Städte (Hauptstadtbezirke) mit konfliktträchtigem Verhältnis, Separationstendenzen | eine Stadtverwaltung, Stadtbezirke und Ortschaften mit sehr beschränktem Einfluss, eingeschränkte Bürgernähe, Verlust der Selbstbestimmung für betroffene Ortschaften |
| ausgewählte Ergebnisse | große Probleme bei gesamtstädtischen Planungen und Projekten | Stabilisierung der Einwohnerzahl und damit auch Verbesserung der städtischen Finanzen, Flächenpotenziale für überregional bedeutende Projekte |
| Stadtregion | Versuch, mittels eines Entwicklungsrates (Budapest, 23 Budapester Bezirke, 80 Gemeinden, Regierung, Kammern) eine interkommunale Abstimmung zu erreichen, Bildung von Kleinregionen als Entwicklungsbündnisse, Rat inzwischen wieder aufgelöst | aufgabenbezogene bilaterale Kooperationen, potenzieller überzentraler Kooperationsraum als Option der Landesplanung |
| Ausblick | Schaffung der Rahmenbedingungen des Interessenausgleiches, die Stärkung der Kooperationsprozesse und der Abbau kooperationshemmender Faktoren als wichtigste Aufgaben | Integration der neuen Ortsteile, Weiterentwicklung der Ortschaftskompetenzen mit dem Ziel größerer Bürgernähe und -beteiligung, stadtreionale Kooperation zur Stärkung der Konkurrenzfähigkeit im internationalen Wettbewerb |

Quelle: Eigener Entwurf

LITERATUR:

- Beluszky, P. (1999): A budapesti agglomeráció kialakulása. In: Barta, Gy. u. Beluszky, P. (Hrsg.): Társadalmi-gazdasági átalakulás a budapesti agglomerációban. Budapest, S. 27–67.
- Beluszky, P. u. Kovács, Z. (1998): Város a térben: városszerkezet, városrészek, agglomeráció. In: Budapest kézikönyve 1. kötet. Szekszárd, S. 99–123.
- Bönisch, R., u. Mohs, G. u. Ostwald, W. (Hrsg.) (1976): Territorialplanung. Berlin.
- Breuste, J. (1997): Der suburbane Raum als neue Kulturlandschaft. In: Breuste, J. (Hrsg.): 2. Leipziger Symposium Stadtökologie: "Ökologische Aspekte der Suburbanisierung" (= UFZ-Bericht 7/1997). Leipzig, S. 3–16.
- BVK (2003): Budapest városfejlesztési koncepciója. Budapest.
- Gesetz zur Regelung der Stadt-Umland-Verhältnisse im Bereich der Kreisfreien Stadt Leipzig (alt: Zweites Gesetz zur Regelung der Stadt-Umland-Verhältnisse im Bereich der Kreisfreien Stadt Leipzig). In: Freistaat Sachsen: Sächsisches Gesetz und Verordnungsblatt 1998, Nr.17, S. 475 (Gesetz vom 24.08.1998)
- Hajdú, Z. (2001): Magyarország közigazgatási földrajza. Dialóg-Campus, Budapest–Pécs.
- Herfert, G. (1998): Stadt-Umland-Wanderung in den 90er Jahren. Quantitative und qualitative Strukturen in den alten und neuen Ländern. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 11/12, S. 763–776.
- Müller, B. (1999): Gemeindegebietsreform in Sachsen. Vortrag auf Podiumsdiskussion der Stadt Halle "Braucht Sachsen-Anhalt eine Gemeindegebietsreform?".
- Müller, B. u. Trute, H.-H. (1996): Stadt-Umland-Probleme und Gebietsreform in Sachsen – das Beispiel der kreisfreien Städte. ("Gutachten über institutionelle Möglichkeiten zur Lösung von Stadt-Umland-Problemen im Zuge der Gemeindegebietsreform in Sachsen", November 1995). Dresden.
- Perger, É. (2002): Nagy-Budapest közigazgatási-szervezési dilemmái. In: Tanulmányok Budapest múltjából XXX. Budapest, S. 177–200.
- Perger, É. (2004): A főváros és „környéke” régióként való értelmezése, a központi régió problémája. – In: Horváth, M. T. (Hrsg.): A regionális politika közigazgatási feltételei. Budapest, S. 213–254.
- Sächsische Gemeindeordnung 2003. – In: http://www.saxonia-verlag.de/recht-sachsen/230_1bs.pdf. 10. Mai 2004.
- Sächsisches Statistisches Landesamt (Hrsg.) (1999): Gemeindestatistik 1999. Dresden.
- Schuchmann, P. (2004): A budapesti agglomeráció jellemző folyamatai. In: Világváros vagy világfalu. Budapest, S. 39–54.
- SMUL – Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung (Hrsg.) (1994): Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen. Dresden.
- SMI – Sächsisches Staatsministerium des Innern (Hrsg.) (2004): Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen 2003. Dresden.
- Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen (Hrsg.): Statistische Jahrbücher, versch. Jg. Leipzig.

Entwicklung der Wohnungsmärkte in Budapest und Leipzig

ZOLTÁN KOVÁCS¹ und REINHARD WIEßNER²

1. Einleitung

Die Lebensverhältnisse der Bevölkerung werden im Zuge der Transformation nicht nur durch Umbrüche im Bereich der Wirtschaft und des Arbeitsmarkts verändert, sondern ganz entscheidend auch infolge der Neustrukturierung des Wohnungsmarkts. Die Rücknahme des staatlichen Einflusses auf den Wohnungsmarkt, veränderte Eigentumsstrukturen, aber auch eine erhöhte Freizügigkeit führen zusammen mit der sozioökonomischen Umstrukturierung der Gesellschaft zum Wandel und zur Neubewertung von Wohnungsteilmärkten, die in stadträumlicher Dimension in der Auf- bzw. Abwertung von Wohnquartieren und neuen Formen der sozialen Segregation zum Ausdruck kommen. Ein spezifisches Moment der Entwicklung von Wohnungsmärkten besteht dabei darin, dass die Entwicklung nur zum geringeren Teil in Neubaumaßnahmen zum Ausdruck kommt, sondern hauptsächlich in Form von Veränderungen in bestehenden Wohnquartieren geschieht, die in vergangenen Epochen der Stadtentwicklung geschaffen worden sind.

Betrachtet man die Wohnungsmärkte von Budapest und Leipzig, so lassen sich in historischer und aktueller Dimension eine Reihe von Gemeinsamkeiten erkennen: Beide Städte weisen angesichts des damals sehr dynamischen Stadtwachstums ausgedehnte Altbauquartiere aus der Gründerzeit und der Zwischenkriegszeit auf. Gemeinsam ist den Städten auch die sozialistische Phase des Wohnungsbaus, die jeweils durch die Errichtung von Großwohnsiedlungen als neuer sozialistischer Wohnform und die Vernachlässigung der Altbaubestände geprägt wurde. Mit der Transformation eines staatlich reglementierten Wohnungswesens in einen privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsmarkt in der Zeit nach der politischen Wende besteht schließlich eine weitere Parallele.

Trotz dieser Gemeinsamkeiten existieren – neben der unterschiedlichen Größenordnung und Bedeutung der Städte – bemerkenswerte Unterschiede in der

¹ Geographisches Forschungsinstitut der Ungarischen Akademie der Wissenschaften, H-1388 Budapest, P.O.B. 64. E-mail: zkovacs@helka.iif.hu

² Institut für Geographie, Universität Leipzig, D-04103 Leipzig, Johannisallee 19a. E-mail: wiessner@rz.uni-leipzig.de

Wohnungsmarktentwicklung. Beispielsweise ist die Sanierung des Altbaubestands in Leipzig heute erheblich weiter fortgeschritten als in Budapest. Demgegenüber finden wir heute in Budapest die selbstgenutzte Eigentumswohnung als vorherrschende Wohnform, wogegen in Leipzig nach wie vor Mietwohnungen dominieren. Maßgeblich verantwortlich für diese Unterschiede sind einerseits divergierende Entwicklungspfade, die mit staatlichen und kommunalen Wohnungspolitiken eingeschlagen worden sind, zum Teil schon in sozialistischer Zeit, vor allem aber nach der Wende, und andererseits Unterschiede in den ökonomischen und sozialen Rahmenbedingungen der Transformation.

Gemeinsamkeiten und Unterschiede in der Wohnungsmarktentwicklung der beiden Städte sollen in diesem Beitrag diskutiert werden, zunächst in einem knappen Rückblick auf frühere Epochen der Stadtentwicklung und dann ausführlicher für die Transformationsphase nach der politisch-ökonomischen Wende. Sowohl für Budapest als auch für Leipzig liegen vielfältige Forschungsergebnisse und -berichte als Grundlagen für unsere Ausführungen vor (vgl. z.B. für Budapest: Hegedüs u. Tosics 1994; Kovács 1994, 1998; Ladányi 1997; Kovács u. Wießner 1999, 2004; Egedy 2000; Béres 2002; Burdack et al. 2004; für Leipzig: Kahl 1997, 2003; Schmidt 1997; Wiest 1997, 2001; Herfert 2000; Heinig 2001; Wießner 1999, 2001; Kabisch 2002; Schmidt u. Wießner 2002; Hill u. Wiest 2004; Steinführer 2004).

2. Epochen der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung

Die Abbildungen 1 bis 4 verdeutlichen, dass sowohl in Budapest als auch in Leipzig Altbauwohnungen noch erhebliche Anteile am Wohnungsbestand aufweisen. So rechnen in Leipzig etwas mehr als die Hälfte aller 316.763 Wohnungen (2002) zu den Altbauwohnungen aus den Bauphasen bis zum 2. Weltkrieg, etwa jede dritte Leipziger Wohnung stammt aus der Zeit bis 1918. In Budapest stammen rund 40% der 820.977 Wohnungen (2001) aus der Zeit vor 1945, etwa jede vierte Wohnung wurde vor 1919 errichtet. Ausgedehnte Altbauquartiere prägen jeweils den Bereich der inneren Stadt. Überwiegend Altbauwohnungen sind in Leipzig auch in manchen Ortsteilen am südlichen Stadtrand zu finden, wo noch alte dörfliche Strukturen bzw. Kleinsiedlungen aus der Zwischenkriegszeit vorherrschen. In Budapest sind ebenfalls alte Siedlungskerne in ehemaligen Vororten im äußeren Stadtgebiet zu erkennen (vgl. Abb. 1, Abb. 2).

Auch in sozialistischer Zeit fand ein umfangreicher Wohnungsbau statt. Während Budapest, dessen Stadtgebiet 1950 durch die Eingemeindung seiner Vorortzone erweitert wurde, in jener Zeit zur Zwei-Millionen-Stadt aufstieg, war die Entwicklung Leipzigs von einem stetigen Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet. Dennoch war die sozialistische Phase des Wohnungsbaus in Leipzig so bedeutsam, dass immerhin ein Drittel aller heutigen Leipziger Wohnungen in dieser Zeit entstanden ist. In Budapest stellt die sozialistische Phase die bedeutendste Bauepoche überhaupt dar: knapp mehr als die Hälfte aller Wohnungen stammen aus jener Zeit.

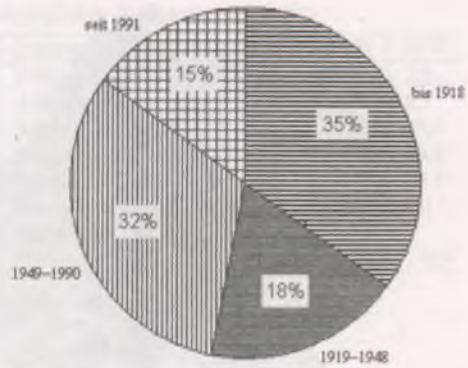
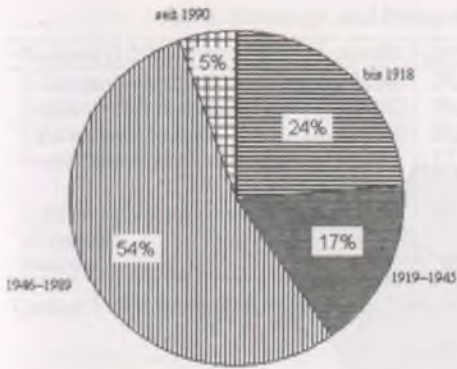


Abb. 1: Wohnungen nach Baualter in Budapest 2001

Abb. 2: Wohnungen nach Baualter in Leipzig 2002

Quelle: Volkszählungsdaten 1991. Entwurf: Kovács, Z.; Wießner, R. Kartographie: Feuerbach, F.

Quelle: Stadt Leipzig. Entwurf: Wießner, R. Kartographie: Feuerbach, F.

Die typischen Großwohnsiedlungen der sozialistischen Epoche prägen als kompakte Wohnanlagen Bereiche des äußeren Stadtgebiets. In Leipzig wurden – im Gegensatz zu Budapest – derartige Wohnsiedlungen auch an einigen Standorten im Zentrum und im inneren Stadtgebiet auf Abrissflächen errichtet.

Wohnungsbauaktivitäten nach der Wende sind in Leipzig in größerem Umfang festzustellen (15% des heutigen Wohnungsbestands) als in Budapest (5%). Bei den Leipziger Ortsteilen mit den höchsten Neubauaktivitäten handelt es sich um ehemals suburbane Gemeinden in Norden und Osten der Stadt, die Ende der 1990er Jahre nach Leipzig eingemeindet worden sind. In Budapest können vor allem attraktive Stadtlagen wie die Budaer Berge als bevorzugte Neubaugebiete identifiziert werden. Die Neubautätigkeit umfasst in Budapest und Leipzig nicht nur den Bau von Eigenheimen, sondern ebenso die Errichtung von Wohnanlagen im Geschosswohnungsbau (vgl. Abb. 3, Abb. 4).

Der letztlich relativ geringe Anteil der Bauphase seit der Wende am Gesamtwohnungsbestand verdeutlicht, dass Strukturen der Vergangenheit nach wie vor die Wohnungsmärkte in Budapest und Leipzig prägen. Dies kommt auch in anderen Merkmalen zum Ausdruck. Als Erbe der Vergangenheit ist der Anteil der Eigenheime und – damit im Zusammenhang – der Anteil größerer Wohnungen niedriger als z.B. in westdeutschen Großstädten. In beiden Städten stellen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen die mit Abstand vorherrschenden Wohnungsgrößen dar. Der Anteil der Gebäude mit ein oder zwei Wohnungen liegt in Leipzig lediglich bei 9,1%, in Budapest bei 19,4% (vgl. Tab. 1).

Bei den Daten für Leipzig in Tab. 1 ist zu beachten, dass die Leipziger Wohnungsstatistik bei der Zahl der Räume die Küche mit einbezieht. Eine 3-Raum-Wohnung (incl. Küche) entspricht damit i.a. einer 2-Zimmer-Wohnung (excl. Küche) in der üblichen Sprechweise.

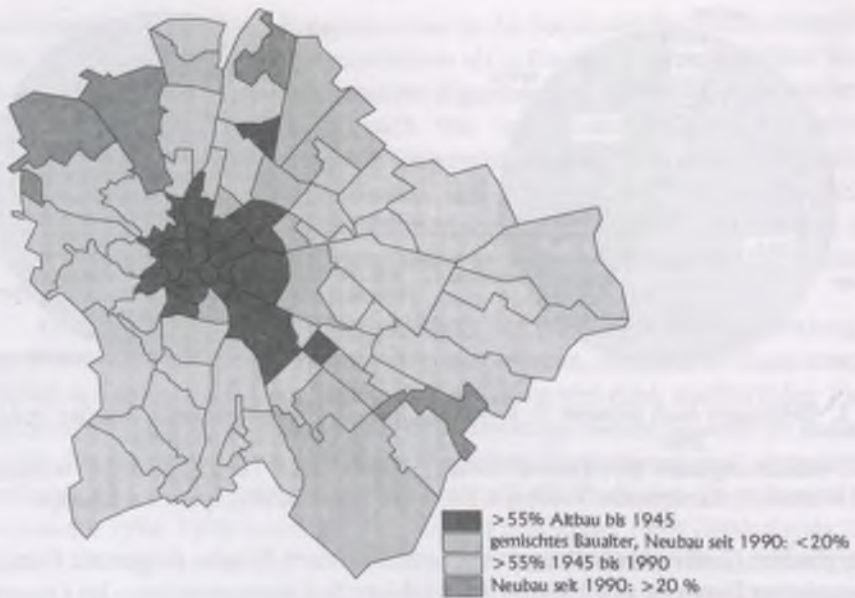


Abb. 3: Baualter der Wohnungen in Budapest (2001)
 Quelle: Volkszählungsdaten (2001). Entwurf: Kovács, Z. Kartographie: Szabó, B.

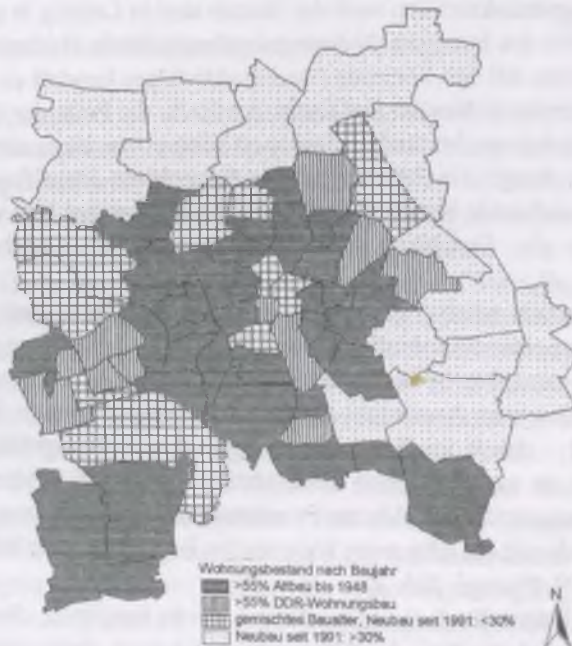


Abb. 4: Baualter der Wohnungen in Leipzig (2002)
 Quelle: Stadt Leipzig. Entwurf: Wießner, R. Kartographie: Feuerbach, F.

Tab. 1: Wohnungs- und Wohngebäudegrößen in Budapest und Leipzig

| Budapest (1.2.2001) | Anzahl | in % | Leipzig (31.12.2002) | Anzahl | in % |
|-------------------------------------|---------|-------|-------------------------------------|---------|-------|
| 1-Zimmer-Wohnungen | 176.683 | 21,5 | 1-Raum-Wohnungen | 6.960 | 2,2 |
| 2-Zimmer-Wohnungen | 325.082 | 39,6 | 2-Raum-Wohnungen | 27.480 | 8,7 |
| 3-Zimmer-Wohnungen | 219.960 | 26,8 | 3-Raum-Wohnungen | 93.731 | 29,6 |
| 4-und-mehr-Zimmer-Wohnungen | 99.252 | 12,1 | 4-Raum-Wohnungen | 128.107 | 40,4 |
| | | | 5-und-mehr-Raum-Wohnungen | 60.485 | 19,1 |
| Gebäude mit ein oder zwei Wohnungen | 158.849 | 19,4 | Gebäude mit ein oder zwei Wohnungen | 28.958 | 9,1 |
| Wohnungsbestand insg. | 820.977 | 100,0 | Wohnungsbestand insg. | 316.763 | 100,0 |

Quellen: Volkszählung 2001 für Budapest; Stadt Leipzig: Monitoringbericht 2003

3. Wohnungsmarktentwicklung in sozialistischer Zeit

3.1. Entwicklungen im Altbaubestand

In den sozialistischen Systemen spielte der Einfluss des Staates auf Wohnungswesen und Wohnungsbau eine entscheidende Rolle. Auch im Bereich der Altbaubestände übernahm der Staat weitgehend die Kontrolle. Dabei wurden in Ungarn und in der DDR grundlegend unterschiedliche Strategien ergriffen.

In Ungarn erfolgte im Jahr 1952 ein wichtiger Schritt mit der Entscheidung, alle Wohnhäuser mit mehr als sechs Wohnräumen und damit praktisch alle Altbaumietshäuser sowie die Villen des Großbürgertums zu verstaatlichen. Bis 1953 gelangten dadurch 77% des Budapester Wohnungsbestands in staatliche Hand. Dadurch verschwand das Segment der privaten Mietwohnungen praktisch völlig (Kovács u. Wießner 1999).

In Ostdeutschland wurde zwar auch ein Teil des Altbaubestands in staatliches Eigentums überführt (z.B. im Zuge der noch unter sowjetischer Besatzungshoheit vollzogenen Enteignungen oder durch später stattfindende Enteignungen bzw. die Übergabe von Häusern an die staatliche Wohnungswirtschaft). Grundsätzlich blieben aber die alten Eigentumsverhältnisse bestehen. Von staatlicher Seite vorgeschrieben wurden jedoch die Miethöhen – auch für die privaten Mietshausbestände, die dadurch in den staatlichen Einflussbereich einbezogen wurden.

Sowohl in Ungarn als auch in der DDR wurde eine Politik der niedrigen Mieten verfolgt. Der ideologische Anspruch, allen Bürgern eine preiswerte Wohnung zu garantieren, führte zu Mieten, die die erforderlichen Instandhaltungskosten nicht decken konnten, und – im staatlichen Segment – zu einer beträchtlichen Subventionierung des Wohnens. Der Bedarf an Subventionen vergrößerte sich im Laufe der Zeit, nicht zuletzt aufgrund der Inflation. Während in Ungarn die Mieten mehrmals angehoben wurden, ohne allerdings eine Kostendeckung zu erreichen, blieben sie in der DDR bis zur Wende konstant niedrig. Für private Mietshausbesitzer in der DDR, die keine Subventionen erhielten, bedeutete die Vermietung der

Wohnungen angesichts der staatlich verordneten Niedrigmieten ein zunehmendes Verlustgeschäft. Teilweise mussten private Mietshäuser aus diesen Gründen an den Staat übereignet werden.

Trotz der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse in beiden Staaten waren die Konsequenzen für den innerstädtischen Altbaubestand sehr ähnlich. Die vorhandenen Mittel reichten zu keiner Zeit aus, um die Kosten der Bewirtschaftung zu decken, geschweige denn für eine grundlegende Instandhaltung oder Renovierung der Gebäude zu sorgen. Unzureichende Investitionen führten zu erheblichen Mängeln im baulichen Zustand der Gebäude und in der Ausstattung der Wohnungen bis hin zum baulichen Verfall.

Zum Zeitpunkt der Wende rechnete die Hälfte aller Altbauwohnungen in Leipzig zu den Bauzustandsstufen III und IV ("schwerwiegende Mängel" bzw. "in der Funktion unbrauchbar"), viele Wohnungen standen aufgrund der Missstände leer (vgl. BMBau 1991; Hunger et al. 1990). 1989 umfasste der Wohnungsleerstand in Leipzig trotz des anhaltenden Wohnungsmangels rund 20–25.000 Altbauwohnungen. In Budapest war trotz der ebenfalls erheblichen baulichen Mängel kein nennenswerter Leerstand zu verzeichnen. Zur Volkszählung 1990 rechneten lediglich 2% der Wohnungen zu den nicht bewohnten Wohnungen; viele davon standen aber nicht leer, sondern wurden gewerblich genutzt.

3.2. Neubautätigkeit vor der Wende

Wie in allen sozialistischen Staaten hatte in Ungarn und in der DDR der Neubau von Wohnungen aus ideologischen wie pragmatischen Gründen eindeutig Priorität vor der Pflege des Altbaubestands. Das Ideal einheitlicher Wohnstandards für eine klassenlose Gesellschaft, aber auch die Notwendigkeit, angesichts eines permanenten Wohnraumdefizits schnell und kostengünstig neue Wohnungen zu errichten, führten zu einer hohen Standardisierung im Wohnungsbau. Entstanden in den ersten Jahrzehnten nach dem 2. Weltkrieg noch kleiner dimensionierte Wohnanlagen, so führte die Innovation der industriellen Plattenbautechnologie in den 1970er und 80er Jahren zur Errichtung von hochgeschossigen Großwohnsiedlungen am Rand der Städte.

Eine hohe Neubauleistung war in Budapest vom Ende der 1950er bis zur Mitte der 1980er Jahre zu verzeichnen, der Spitzenwert lag mit nahezu 20.000 neuen Wohnungen im Jahr 1975 (vgl. Abb. 5). In Leipzig sorgte erst das ambitionierte Wohnungsbauprogramm der DDR von 1973 für ein höheres Neubauvolumen ab Mitte der 1970er Jahre. Die Errichtung der Großwohnsiedlung Grünau führte Anfang der 1980er Jahre zu den zu den höchsten Bauleistungen in Leipzig mit einem Spitzenwert von fast 6000 Wohnungen im Jahr 1982 (vgl. Abb. 6).

Die modern ausgestatteten Wohnungen in den Großwohnsiedlungen waren nach damaligen Maßstäben attraktiv und in Ungarn wie in der DDR bei der Bevölkerung

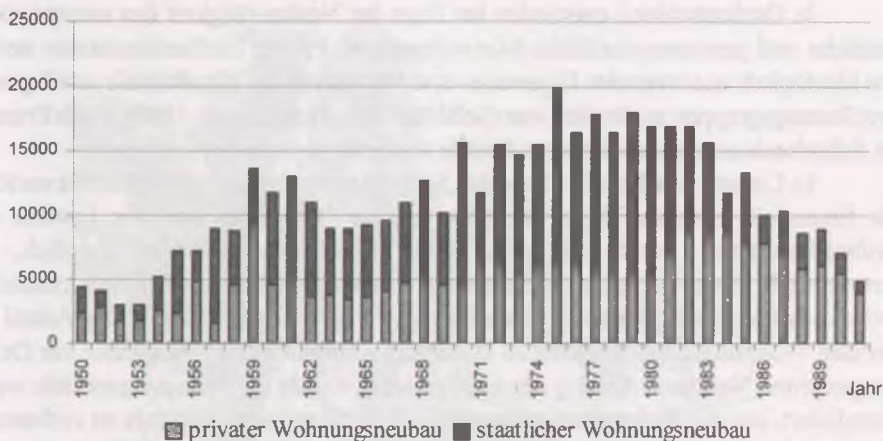


Abb. 5: Wohnungsneubau in Budapest 1950–1991

Quelle: Stadt Budapest. Entwurf: Kovács, Z. Kartographie: Feuerbach, F.

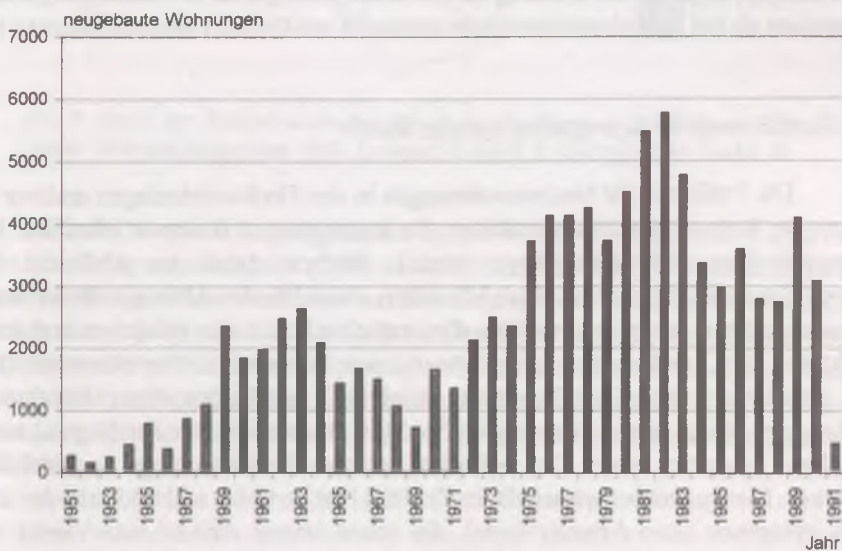


Abb. 6: Wohnungsneubau in Leipzig 1951–1991

Quelle: Stadt Leipzig. Entwurf: Weißner, R. Kartographie: Feuerbach, F.

begehrt. Gemessen an heutigen Neubaustandards und Ansprüchen sind die Wohnanlagen jedoch mit bautechnischen Mängeln behaftet, die Wohnungszuschnitte häufig unzureichend dimensioniert und die Wohnumfelder defizitär ausgestattet. Bauliche und strukturelle Mängel in den neuen Stadtteilen traten jedoch erst nach der Wende stärker ins Bewusstsein.

In Ostdeutschland entstanden im Zuge der Neubautätigkeit fast ausschließlich staatliche und genossenschaftliche Mietwohnungen. Private Einfamilienhäuser stellten eine ideologisch unerwünschte Eigentums- und Wohnform dar, die allenfalls privilegierten Bevölkerungsgruppen zugänglich war (Schöller 1986, Hunger et al. 1990). Auch Prozesse der Suburbanisierung waren bis zur Wende weitgehend unbekannt.

In Ungarn wurden die Ideale des Sozialismus weniger prinzipienfest verfolgt. Für finanziell leistungsfähige und privilegierte Haushalte war der Erwerb von Einfamilienhäusern und vor allem von Eigentumswohnungen möglich, die vornehmlich in bevorzugten Stadträumen entstanden, z.B. in den naturräumlich attraktiven Lagen der Budaer Berge (Szelényi 1987; Kovács 1994). Der Anteil des privaten Wohnungsbaus erreichte in Budapest während der 1970er Jahre ein Drittel der gesamten Neubaus. Anfang der 1980er Jahre wurde die Wohnungspolitik weiter liberalisiert, um die Wohnraumversorgung mit Hilfe privaten Kapitals zu verbessern. Gleichzeitig führten wirtschaftliche Schwierigkeiten zu einem Rückgang des staatlichen Wohnungsneubaus. Seit 1982 überwog deshalb der private den staatlichen Wohnungsbau, der zum Ende der 1980er Jahre fast völlig zum Erliegen kam.

Auch Suburbanisierungstendenzen waren in sozialistischer Zeit im Umland von Budapest in gewissem Umfang zu erkennen, wenngleich in wesentlich geringerer Dimension als bei Suburbanisierungsprozessen in westlichen Ländern (Berényi 1986).

3.3. Sozialräumliche Segregation vor der Wende

Die Präferenz für Neubauwohnungen in den Großwohnanlagen und vor allem der private Wohnungsneubau verstärkten die Segregation in Budapest erheblich. In den vernachlässigten Altbauquartieren zurück blieben dabei in stärkerem Maße unterprivilegierte Gruppen und ältere Menschen. Zwischen den Altbauquartieren war eine nochmalige Segregation festzustellen, die letztlich schon in den baulichen und sozialen Strukturen der Gründerzeit angelegt war und den Sozialismus überdauert hat. Die für das gründerzeitliche Großbürgertum errichteten repräsentativeren Gebäude mit großzügigen Wohnungen, die sich im Stadtteil Buda (westlich der Donau) und am östlichen Donauufer in der City befinden, konnten ihr Wohnimage noch relativ gut bewahren. Demgegenüber wiesen die im Stadtteil Pest im Osten und Südosten der inneren Stadt gelegenen alten Arbeiterviertel, die schon immer Arme-Leute-Viertel waren (Lichtenberger et al. 1994), die ungünstigsten baulichen und sozialen Verhältnisse auf.

Abb. 7 unterstreicht diese sozialen Disparitäten in Budapest für das Jahr 1990 anhand des Anteils der Hochschulabsolventen an der Bevölkerung. Deutlich zu erkennen ist das soziale Gefälle zwischen der Budaer und der Pester Seite der Stadt.

Auch für die Großwohnanlagen ließen sich schon in sozialistischer Zeit unterschiedliche Statuszuordnungen und entsprechend unterschiedliche Sozialstrukturen nachvollziehen, in Abhängigkeit von Lage, baulichen Strukturen und dem Anteil der Privatwohnungen (vgl. Egedy 2000 und in diesem Heft).

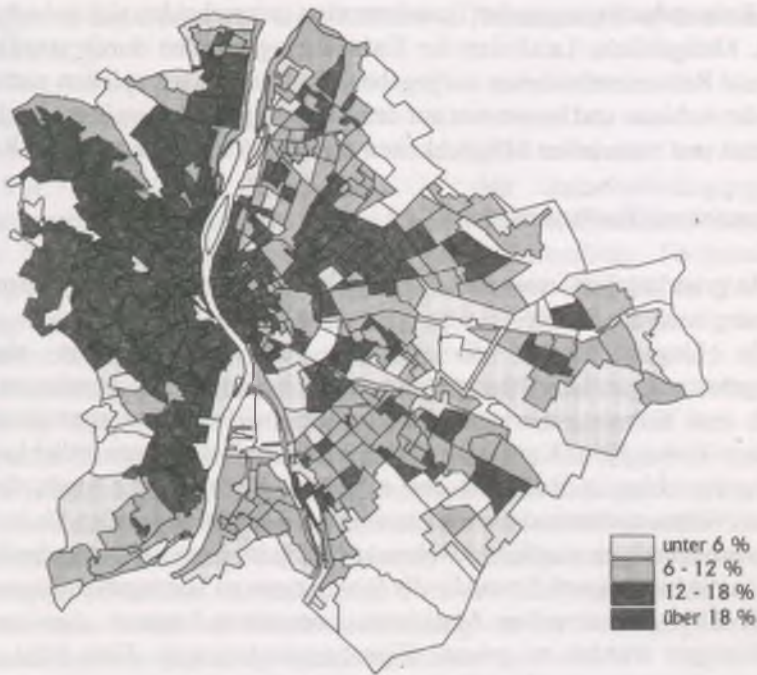


Abb. 7: Anteil der Hochschulabsolventen an der Bevölkerung in Budapest 1990
 Quelle: Volkszählungsdaten 1990. Entwurf: Kovács, Z. Kartographie: Szabó, B.

In der DDR und in Leipzig konnte bis zur Wende das ideologische Ziel einer sozialen Mischung angesichts des größeren staatlichen Einflusses und der praktizierten Wohnraumlenkung stärker realisiert werden. Segregative Prozesse waren deutlich schwächer ausgeprägt als in Budapest. Allerdings gab es auch in der DDR Wohnquartiere für privilegierte Gruppen. Auch in den Großwohnsiedlungen waren mittlere und höhere Bevölkerungsschichten sowie jüngere Haushalte überproportional vertreten, wogegen im Altbaubereich tendenziell mehr sozial schwächere Haushalte zurückblieben.

4. Wohnungsmarktentwicklung nach der Wende

4.1. Unterschiedliche Entwicklungspfade

Für die Zeit nach der Wende sind in Ungarn und Ostdeutschland bzw. in Budapest und Leipzig wiederum unterschiedliche Entwicklungspfade zu identifizieren. Jeweils wurden zwar die grundsätzlichen Ziele verfolgt, den Wohnungsmarkt zu entstaatlichen und das Privateigentum zu stärken. Die eingeschlagenen Wege, aber

auch die Rahmenbedingungen der Transformation unterscheiden sich jedoch in vieler Hinsicht. Maßgebliche Leitlinien der Entwicklung wurden durch staatliche und kommunale Reformmaßnahmen vorgegeben. Darüber hinaus spielten natürlich die Kalküle der Anbieter und Investoren auf dem Wohnungsmarkt sowie die Bedürfnisse, Präferenzen und materiellen Möglichkeiten der Nachfrager eine wichtige Rolle.

PRIVATISIERUNG UND RE-PRIVATISIERUNG

In grundsätzlich unterschiedlicher Weise erfolgte die eigentumsrechtliche Neuordnung nach der Wende.

In Ungarn stellte die forcierte Privatisierung des staatlichen Wohnungsbestands in den Altbauquartieren und in den Großwohnanlagen eine für die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung entscheidende Reformmaßnahme dar (Hegedüs u. Tosics 1994; Kovács u. Wießner 1995b). Die Verantwortlichkeit für die Privatisierung oblag in Budapest den einzelnen Bezirken der Stadt, denen der staatlichen Wohnungsbestand übertragen wurde. In Budapest wurden bis heute mehr als 80% des ehemaligen staatlichen Wohnungsbestands privatisiert, vornehmlich durch Verkauf an die bisherigen Mieter, die die Wohnungen zu Vorzugskonditionen, in der Regel für 15% des aktuellen Marktwerts, erwerben konnten. Aus staatlichen Mietwohnungen wurden so private Eigentumswohnungen. Eine Rückgabe der Gebäude an die enteigneten Hauseigentümer stand nicht zur Diskussion. Diese wurden mit bescheidenen Entschädigungen abgefunden.

In Ostdeutschland galt dagegen das Prinzip „Rückgabe vor Entschädigung“. Erklärtes Ziel war es, die Enteignungen aus der sozialistischen Zeit sowie darüber hinaus auch aus der Zeit der nationalsozialistischen Herrschaft rückgängig zu machen und dadurch die ehemaligen Haus- und Grundeigentümer bzw. deren Erben wieder als Eigentümer einzusetzen. Von der Rückgabe ausgenommen blieben unter der sowjetischen Besatzungshoheit vorgenommene Enteignungen, "Flächeninanspruchnahmen" für den komplexen Wohnungsbau (Großwohnsiedlungen) sowie spezifische Investitionsvorhaben. Der staatliche Wohnungsbestand wurde den Kommunen bzw. kommunalen Wohnungsgesellschaften übertragen, die Genossenschaften blieben im Besitz ihrer Bestände. In den Großwohnsiedlungen konnten klare Eigentumsverhältnisse geschaffen werden. Dagegen stellte das Prinzip „Rückgabe vor Entschädigung" in den Altbaugebieten ein entscheidendes Investitionshindernis dar. Die Klärung der Eigentumsansprüche zog sich über viele Jahre hin, gerade in einer Stadt wie Leipzig, in der auch Enteignungen des umfangreichen Haus- und Grundbesitzes der vor dem 2. Weltkrieg bedeutenden jüdischen Bevölkerungsgruppe rückabgewickelt werden mussten.

Im verbliebenen staatlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbestand, vor allem in den Großwohnsiedlungen, gab es zwar ursprünglich ebenfalls Pläne, Wohnungen an die Mieter zu veräußern. Die Konditionen waren dabei weit ungünstiger als in Ungarn. Diese Privatisierungsversuche sind weitgehend gescheitert. Die Mieter waren in ihrer großen Mehrzahl nicht bereit oder in der Lage, ihre

Wohnungen zu erwerben (vgl. auch Killisch u. Holtmann 1996; Großhans 1997; Steinmetz 2002).

WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

Ein wesentlicher Unterschied in den Rahmenbedingungen der Neustrukturierung der Wohnungsmärkte in Ungarn und Ostdeutschland bestand darin, dass in Deutschland in erheblichem Umfang öffentliche Fördermittel für Wohnungsneubau und Sanierung aufgewendet werden konnten, im Bereich des Wohnungsneubaues insbesondere durch hohe Steuervergünstigungen für Investoren („Sonderabschreibung Ost“). Dementsprechend war in den Jahren nach der Wende die Neubauleistung in Ostdeutschland deutlich höher als in Ungarn. Besonders die „Boomtown“ Leipzig und ihr suburbanes Umland entwickelten sich zu einem Schwerpunkt der Investitionstätigkeit. Die Errichtung von Eigenheimen und von kleineren Wohnanlagen mit Eigentumswohnungen stand dabei im Vordergrund.

Die finanziellen Konditionen gestalteten sich außerordentlich lukrativ für einkommensstarke Personen, die die errichteten Wohnungen und Häuser zu vermieten beabsichtigten. In solchen Fällen konnten 50% des Kaufpreises in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb als Sonderabschreibung von der Steuer abgesetzt werden. Ein Spitzenverdiener mit einem Einkommensteuersatz von 50% konnte auf diese Weise ein Viertel des Kaufpreises vom Finanzamt zurückerhalten. Solche Spitzenverdiener waren in der ostdeutschen Bevölkerung allerdings wenig vorzufinden. Bauträger und Immobiliengesellschaften, vor allem aus Westdeutschland, rekrutierten deshalb einkommensstarke Kapitalanleger hauptsächlich ebenfalls aus Westdeutschland. Weder die Lage der Objekte, noch die architektonische Qualität, die infrastrukturelle Ausstattung der Siedlungen oder die tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum stellten bei geschickter Vermarktung besonders relevante Kriterien für viele Käufer dar. Ihr primäres Interesse bestand darin, Steuerzahlungen zu reduzieren. Die überdimensionierte Sonderabschreibung wurde Ende 1996 reduziert und Ende 1998 gänzlich abgeschafft.

Auch selbstnutzende Eigentümer von neuen Wohnungen und Häusern erhielten finanzielle Unterstützungen der öffentlichen Hand (Eigenheimzulage und Baukindergeld als Zuschuss sowie zinsgünstige Darlehen bei niedrigerem Einkommen). Diese Zuwendungen waren allerdings deutlich geringer dotiert als die Sonderabschreibungen für Kapitalanleger.

In Ungarn gab es keine vergleichbaren Steuervergünstigungen. Die Neubautätigkeit erfolgte stärker nach den Prinzipien des freien Marktes. Von Seiten des Staates wurden aber auch selbstnutzende Eigentümer, bevorzugt Familien mit Kindern, beim Erwerb bzw. der Errichtung der ersten Wohnung gefördert: mit Zuschüssen für Familien entsprechend der Zahl der Kinder und günstigen Krediten. Im Jahr 2000 wurde die Wohnungsbauförderung mit einem Kreditprogramm erweitert, durch das der Bau oder Erwerb von Wohnungen mit äußerst zinsgünstigen Krediten

bis zu einer Höhe von 30 Mio. Forint (ca. 120.000 Euro) unterstützt wurde. Hierdurch konnte zwar die Wohnungsbautätigkeit fühlbar beschleunigt werden, gleichzeitig kam es aber auch zu Verschuldungsproblemen bei begünstigten Haushalten und einer hohen Belastung des Staatshaushalts. Im Frühjahr 1994 reduzierte deshalb die neue Regierung den Programmumfang (15 Mio. Forint als maximaler Kredit, Erhöhung der Zinsen, Verschärfung der Vergabekriterien).

SANIERUNG

Mit verschiedenen Förderprogrammen wurde in Ostdeutschland auch die Sanierung der Wohnungsbestände in den Altbaubereichen und den Großwohnanlagen unterstützt.

Die Gefahr einer baulichen und sozialen Abwertung der Großwohnanlagen vor Augen, initiierte man relativ bald nach der Wende Sonderprogramme für die Verbesserung der Wohnverhältnisse und der Infrastruktur in diesen Siedlungen. Tatsächlich wurden umfangreiche Maßnahmen durchgeführt: die Sanierung von Häusern und Wohnungen wurde vorangetrieben, neue Einkaufszentren und Freizeiteinrichtungen entstanden und reduzierten infrastrukturelle Defizite, die Wohnumfeldqualität verbesserte sich durch die Gestaltung von Grünflächen und Maßnahmen der Verkehrsplanung (Rietdorf 1997; Müller 1997; Keitel 1997). Im Vergleich mit gleichartigen Wohnanlagen in den mittel- und osteuropäischen Nachbarländern beeindrucken viele ostdeutsche Großwohnsiedlungen heute durch ihren gepflegten und intakten äußeren Zustand.

Die Beseitigung der erheblichen Missstände in den innerstädtischen Altbaubereichen nahm man in Ostdeutschland durch Programme der städtebaulichen Sanierung und durch integrative Stadtentwicklungskonzepte in Angriff. Aufgrund von ungeklärten Eigentumsfragen und der konkurrierenden Entwicklung im Bereich des Wohnungsneubaus waren die Erfolge zunächst begrenzt. Erst mit der zunehmenden Klärung der Eigentumsverhältnisse, der Rücknahme der überdimensionierten Neubauförderung und einer bewussteren Orientierung der Wohnungspolitik auf Sanierung und Innenentwicklung in den Kernstädten änderte sich die Situation gegen Ende der 1990er Jahre entscheidend. Das Interesse der privaten, wiederum häufig auswärtigen Investoren wurde nunmehr stärker auf die Altbauquartiere gelenkt.

Insgesamt sind die in Leipzig bis heute erfolgten Sanierungsaktivitäten beachtlich. Im Geschosswohnungsbau sind nach Angaben der Stadt Leipzig rund 70% aller Wohnungen aus der Gründerzeit, über 60% der Wohnungen aus der Zwischenkriegszeit und rund 55% der in der DDR-Zeit errichteten Wohnungen vollständig saniert. Ein weiterer Teil der Wohnungen wurde teilsaniert.

Während in Deutschland ein maßgeblicher Einfluss städtebaulicher Programme und großzügiger Fördermittel den Sanierungsprozess beschleunigte, fehlten in Ungarn derartige Impulse weitgehend. Insbesondere waren die finanziellen Möglichkeiten von Staat und Kommunen äußerst begrenzt. Sanierung war die Aufgabe

der privaten Eigentümer, d.h. der nach der Privatisierung entstandenen Eigentümergemeinschaften der Bewohner bzw. der Kommunen und Bezirke in ihren wenigen noch verbliebenen Beständen. In Eigentümergemeinschaften sind bei größeren Investitionsmaßnahmen wie in Deutschland einstimmige Entscheidungen erforderlich, die häufig nicht herbeigeführt werden können, besonders bei einkommensschwächeren Bewohnern und in den ärmeren Wohnvierteln. Die großzügige Privatisierung der staatlichen Wohnungen erweist sich damit als wesentliches Investitionshindernis für die Sanierung der Bestände.

Lediglich inselhaft fanden im Stadtgebiet von Budapest bislang Sanierungsmaßnahmen unter der Regie der Bezirke statt. In jüngerer Zeit ist es im Zuge der Konsolidierung der ökonomischen Rahmenbedingungen jedoch möglich geworden, in wachsendem Umfang gesamtstädtische Mittel für Sanierungsprogramme zur Verfügung zu stellen. Im Mai 1998 genehmigte der Stadtrat das neue „Stadtrehabilitationsprogramm von Budapest“, über das erstmals ein gesamtstädtischer Lastenausgleich zugunsten der benachteiligten Stadtquartiere möglich geworden ist. In diesem Programm, das sich auf Altbauquartiere konzentriert, können die Eigentümer einen Zuschuss von 50% der Sanierungskosten beantragen. Mehrere Bezirke haben bereits entsprechende Programmgebiete ausgewiesen. Erste Erfolge des Programms zeichnen sich ab, rund 6.000 Wohnungen wurden saniert oder nach dem Abriss der alten Substanz bzw. auf Baulücken neu errichtet. Verglichen mit einem Gesamtbestand von rund 400.000 Altbauwohnungen in Budapest sind die quantitativen Erfolge noch gering.

Substantielle Sanierungen im Bestand von Großwohnanlagen sind in Budapest – anders als in Leipzig – bis heute noch nicht in Angriff genommen worden.

4.2. Entwicklungen auf Wohnungsteilmärkten

Die unterschiedlichen Entwicklungspfade und Rahmenbedingungen – in Leipzig stärker von öffentlicher Seite und mit erheblichen Fördermitteln gesteuert, in Budapest nach der Privatisierung der Staatswohnungen stärker von Marktverhältnissen getragen – führten zu differenzierten Entwicklungen auf den unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmenten. Entsprechende Prozesse und Probleme sollen im Folgenden für wesentliche Wohnungsteilmärkte vorgestellt und diskutiert werden.

NEUBAUQUARTIERE UND SUBURBANISIERUNG NACH DER WENDE

Die umfangreichen Möglichkeiten der Wohnungsbauförderung und Steuerabschreibung in Ostdeutschland bewirkten relativ bald nach der Wende eine rasant einsetzende Neubautätigkeit, vor allem auch im suburbanen Umland der Städte. Allein in der Umgebung von Leipzig wurden neue Wohngebiete für mehr als 100.000

Einwohner ausgewiesen (Stadt Leipzig 1997). Freistehende Einfamilien- und Reihenhäuser sowie auffallend viele kleinere Wohnanlagen mit Geschosswohnungen prägen die neuen Siedlungsbereiche. Die neuen Wohnformen korrespondierten durchaus mit der autochthonen Nachfrage nach gut ausgestatteten, individuelleren Neubauwohnungen. Bei entsprechendem Einkommen und Vermögen konnte auch der in DDR-Zeiten zwangsläufig unterdrückte Traum vom Eigenheim realisiert werden. Der nach der Wende noch vorhandene Mangel an entsprechendem Wohnraum in den Kernstädten führte allerdings dazu, dass vielfach die Qualität der Wohnung ausschlaggebender für die Wohnstandortwahl war als die Lage.

Problematisch am ostdeutschen Suburbanisierungsprozess ist insofern vor allem die unkoordinierte Entwicklung, die deutlich im Widerspruch zu aktuellen Konzepten einer nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung in Deutschland steht. Neue Siedlungen entstanden häufig in nicht-integrierten Lagen, zum Teil im wahrsten Sinne des Wortes auf der grünen Wiese abseits jeglicher Versorgungsinfrastruktur. Bemerkenswert ist ferner, dass die erstaunlich intensive Suburbanisierung nicht unter Bedingungen eines Bevölkerungsdrucks erfolgte, sondern bei schrumpfenden Einwohnerzahlen in den Regionen. Die unkoordinierte und expansive Entwicklung des ostdeutschen Suburbanisierungsprozesses ist letztlich auch weniger über die regionale Nachfrage nach Wohnraum zu erklären, sondern vielmehr durch die spezifischen Rahmenbedingungen in den ersten Jahren nach der Wende (vgl. u.a. Herfert 1997, 2000; Meyer u. Pütz 1997; Burdack u. Herfert 1998; Sailer-Fliege 1998; Wießner 2001). Die Marktentwicklung unterlag dabei in doppelter Hinsicht einer hohen externen Steuerung: durch die Aktivitäten auswärtiger Investoren und Kapitalanleger und durch die massiven, von staatlicher Seite gewährten Anreize durch Steuervergünstigungen. Nicht die Stadt- und Regionalplaner, sondern die Investoren bestimmten damals die Leitlinien der Entwicklung im „Wilden Osten“.

Die hohen Neubauleistungen hatten Mitte der 1990er Jahre ihren Höhepunkt. Als Spitzenwert wurden 1997 in Leipzig knapp 8.000 neue Wohnungen errichtet, hauptsächlich in Wohnanlagen und Mehrfamilienhäusern. Allerdings führte der Neubauboom zu erheblichen Ungleichgewichten zwischen Angebot und Nachfrage, die Preise begannen zu sinken, das Problem von Wohnungsleerständen auf unterschiedlichen Marktsegmenten wurde virulent. Mit der Reduzierung bzw. Abschaffung der hohen Sonderabschreibungen Ende 1996 bzw. 1998 wurde die Dynamik des Wohnungsneubaus und der Wohnsuburbanisierung deutlich gebremst. Der auf Kapitalanleger ausgerichtete Bau von Geschosswohnungen kam mehr oder weniger zum Erliegen. Stabiler, aber auch vom Rückgang betroffen, entwickelt sich der mehr auf Selbstnutzer bezogene Neubau von Eigenheimen. Die Entwicklung für die Stadt Leipzig verdeutlicht *Abb. 8* (vgl. auch Wießner 2002, 2004).

In Budapest kam es zunächst nicht zu einem derartigen Neubauboom wie im Leipziger Raum. Die Neubauleistung bewegte sich in den 1990er Jahren mit etwas mehr als 4.000 Wohnungen auf gleichbleibend niedrigem Niveau (etwa ein Fünftel der Neubautätigkeit der 1970er Jahre, vgl. *Abb. 9*).



Abb. 8: Wohnungsneubau in Leipzig 1995–2002

Quelle: Stadt Leipzig. Entwurf: Wfeßner, R. Kartographie: Feuerbach, F.

Der Wohnungsneubau war überwiegend durch die Errichtung von privaten Eigenheimen (Ein- bis Dreifamilienhäusern) beherrscht. Wohnungsneubauaktivitäten konzentrierten sich auf bevorzugte Lagen am Stadtrand und zunehmend auch auf das suburbane Umland. Das attraktive Naherholungsgebiet der Budaer Berge beispielsweise, in dem sich schon immer die vornehmsten Wohnquartiere der Stadt befinden, wurde sukzessive vom Wohnungsneubau eingenommen und überprägt. Auf der Nachfrageseite wird dieser Wohnungsneubau vor allem von finanzkräftigeren Haushalten getragen, die als Selbstnutzer Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten bzw. erwerben. Ein privates Mietwohnungssegment existiert praktisch nicht.

Erst ab Ende der 1990er Jahre ist in der Budapest Region wieder eine Intensivierung der Neubautätigkeit zu beobachten, in der Hauptstadt selbst signifikant ab dem Jahr 2001. Gründe hierfür liegen in der ökonomischen Konsolidierung des Landes, der verbesserten Förderpolitik für den Wohnungsneubau, aber auch in gestiegenen Aktivitäten von gewerblichen Wohnungsbauinvestoren. Abb. 9 belegt, dass der Anstieg des Neubaus vor allem auf den Bau von Mehrfamilienhäusern zurückzuführen ist. In vielen Stadtlagen sind in jüngerer Zeit neue Wohnanlagen hauptsächlich von internationalen Investoren errichtet worden, vor allem sog. Wohnparks, kleinere Wohnanlagen mit relativ exklusiv ausgestatteten Wohnungen. Diese Wohnparks ähneln den nordamerikanischen „gated communities“. Sie stellen gegenüber der Umgebung abgeschlossene Areale dar und bieten eine Reihe von

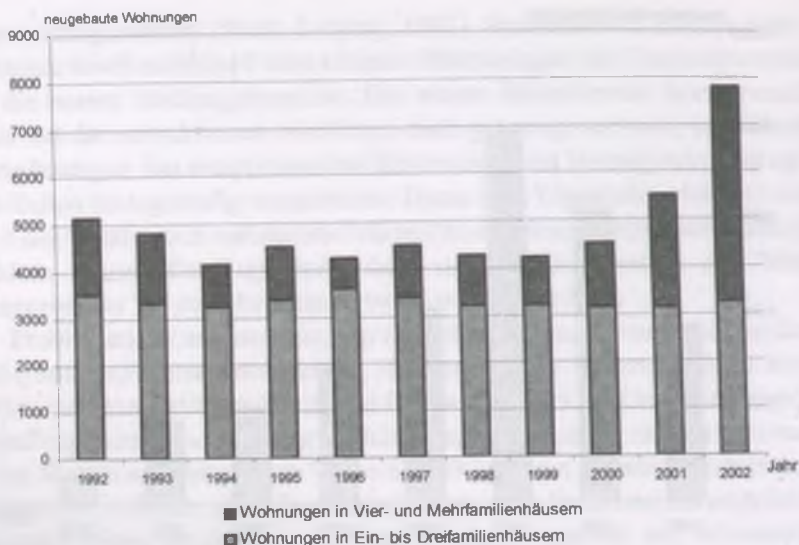


Abb. 9: Wohnungsneubau in Budapest 1992–2002

Quelle: Stadt Budapest. Entwurf: Kovács, Z. Kartographie: Feuerbach, F.

Servicefunktionen für die Bewohner (z.B. Wach- und Sicherheitssystem, Sportmöglichkeiten, Spielplätze etc.). Nach einer Untersuchung von Béres (2002) setzte ab 1998/99 ein ausgesprochener Boom bei der Errichtung solcher Wohnparks ein (vgl. Abb. 10). Bis heute sind rund 50 derartige Parks im Budapester Stadtgebiet und weitere etwa 30 im suburbanen Umland errichtet worden, zumeist in einer attraktiven grünen Wohnumgebung. Durchschnittlich verfügen die Parks über rund 130 Wohnungen, doch es gibt auch größere Projekte mit 500 bis 600 Wohnungen. Die Wohnungspreise in den exklusiven Wohnparks sind entsprechend teuer und liegen mehr als doppelt so hoch wie die üblichen Marktpreise.

Ebenfalls erst in jüngeren Jahren – und damit später als in Leipzig – setzte in Budapest auch ein deutlicher Suburbanisierungsprozess ein. Das erstrebte Wohnideal des Eigenheims im Grünen lässt sich in den Umlandgemeinden Budapests bei günstigeren Bodenpreisen und häufig unter umfangreicher Eigenleistung leichter realisieren (Kovács u. Dövényi 1998; Izsák u. Probáld 2001).

Die Suburbanisierung erreicht hauptsächlich Dörfer, die nördlich und westlich von Budapest in den industriiefernen Berg- und Hügellandschaften mit ihrem naturnahen Wohnumfeld liegen. In diesen Orten boomte in den vergangenen Jahren der Wohnungsbau, vor allem in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und einigen Wohnparkprojekten. Meistens sind es jüngere Familien mit Kindern aus mittleren und höheren Schichten, die aus der Kernstadt wegziehen. Durch die Wohnsuburbanisierung stieg die Einwohnerzahl mancher Gemeinden zwischen 1990 und 2000 extrem an: z.B. Telki (125%), Nagykovácsi (52%),

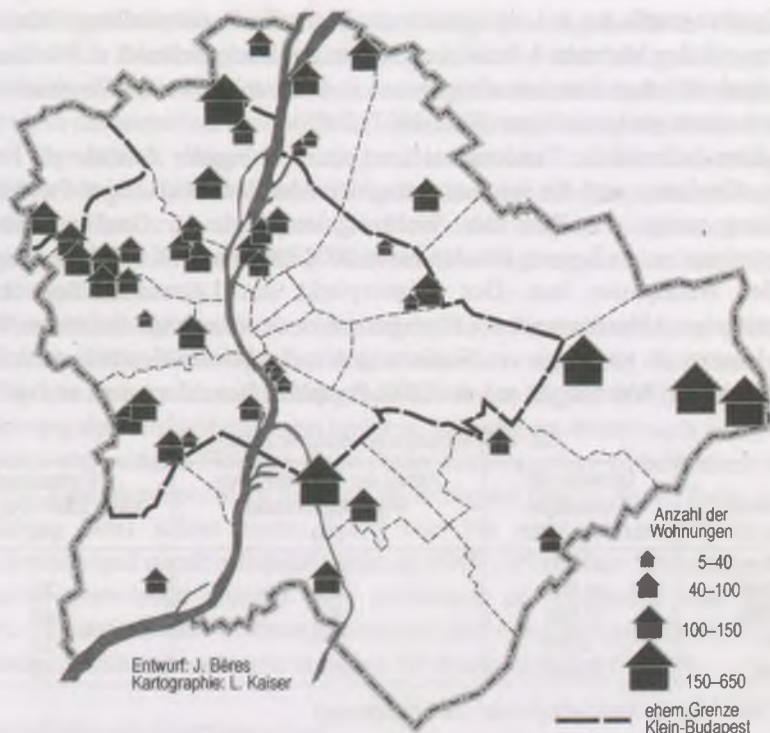


Abb. 10: Neue Wohnparks in Budapest
Entwurf: Béres, J. Kartographie: Kaiser, L.

Veresegyház (45%), Budajenő (42,5%) und Csobánka (40%). Die Einwohnerzahl der Gemeinden östlich und südlich von Budapest, wo das Flachland weniger attraktive Wohnqualitäten bietet, stagnierte bzw. sank dagegen in diesem Zeitraum. Ähnlich wie in den 1990er Jahren in Leipzig verläuft die Suburbanisierung im Umland von Budapest unkoordiniert und nicht unter Bedingungen eines Bevölkerungsdrucks, sondern bei schrumpfenden Einwohnerzahlen in der Gesamtregion. Allerdings ist in Budapest die regionale Nachfrage die wesentliche Triebfeder der Entwicklung.

GROßWOHNSIEDLUNGEN

Trotz aller Initiativen zur Sanierung und funktionalen Ergänzung der Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland belegen viele Indizien, dass es nicht nachhaltig gelungen ist, die Attraktivität dieser Quartiere zu steigern und die sozialen Strukturen stabil zu halten. Problematisch ist vor allem eine Wegzugstendenz bei besser gestellten Haushalten und bei Familien, die auf dem vielseitiger gewordenen Wohnungsmarkt bessere, größere und familiengerechtere Alternativen vorfinden. Demgegenüber sind Zuzüge von sozial schwächeren Haushalten zu registrieren, so dass eine schleichende

soziale Erosion stattfindet. In Leipzig rechnet z.B. die Großwohnsiedlung Grünau zu den Quartieren mit den höchsten Arbeitslosenraten in der Stadt (Schmidt u. Wießner 2002). Die durchschnittlichen Haushaltseinkommen in Grünau werden im Vergleich mit dem Stadtdurchschnitt stetig niedriger (Kahl 1997, 2003).

Eine bedenkliche Tendenz zeichnet sich in jüngerer Zeit ab: als Folge des Wohnungsüberhangs und der insgesamt stagnierenden bis rückläufigen Bevölkerungsentwicklung steigt die Zahl der Wohnungsleerstände in Großwohnsiedlungen überproportional an. In Leipzig standen Ende 2002 insgesamt 55.000 Wohnungen oder 17% aller Wohnungen leer. Der Schwerpunkt des Leerstands liegt zwar im gründerzeitlichen Altbaubestand, vor allem bei den noch unsanierten Gebäuden. Während hier die Leerstände als Folge von Sanierungen und Abrissen deutlich zurück gehen, nehmen sie in den Wohnungen aus der DDR-Bauphase besonders stark zu (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Wohnungsleerstand in Leipzig

| Baualter | leerstehende Wohnungen (31. 12. 2002) | Anteil des Leerstands am Wohnungsbestand (%) | Veränderung März 2000–Dez. 2002 (%) |
|------------------|---|--|---|
| bis 1918 | 27.000 | 24 | – 37 |
| 1919–1948 | 11.000 | 19 | + 22 |
| 1949–1990 | 15.000 | 15 | + 67 |
| seit 1991 | 2.000 | 4 | + 33 |
| <i>insgesamt</i> | <i>55.000</i> | <i>17</i> | <i>– 12</i> |

Quelle: Stadt Leipzig, Monitoringbericht 2003 (Schätzung)

In Leipzig werden derzeit Konzepte zum Rückbau und Abriss von Wohngebäuden in Großwohnanlagen entwickelt und umgesetzt. Das 2001 von der Bundesregierung ins Leben gerufene Förderprogramm „Stadtumbau-Ost“ unterstützt neben der Altbausanierung auch diesen Rückbau (Reichart 2002). Mit dem Abriss soll nicht nur eine Verringerung der Wohnungsleerstände erreicht werden und der Gefahr von ökonomischen Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden. Die Planer verbinden damit erneut Hoffnungen, die Wohnqualität in den Großwohnsiedlungen durch Entdichtung und eine attraktive Neugestaltung der Quartiere zu verbessern.

Relativierend ist anzumerken, dass die Entwicklung von Großwohnsiedlungen durchaus differenziert verläuft. Die größten Probleme finden wir tendenziell in den größeren Großwohnanlagen. Im Vergleich dazu scheint die Entwicklung anderer Plattenbausiedlungen, die kleiner dimensioniert sind und sich in zentralerer städtischer Lage befinden, nicht so problematisch zu verlaufen. Die innenstadtnahe Wohnlage bietet in Verbindung mit relativ günstigen Mieten ein Wohnungsmarktsegment, dem eine entsprechende Nachfrage gegenübersteht.

Kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, denen nach wie vor die meisten Bestände in den Großwohnsiedlungen gehören, sind unter schwierigen wohnungswirtschaftlichen Bedingungen besonders gefordert, die erforderlichen Umbaukonzepte durchzuführen und neue Strategien in der Vermarktung ihres Wohnungsbestands zu entwickeln (Heydenreich 2001; Sommer 2004).

In Ungarn hat sich die Situation der Großwohnanlagen seit der Wende wenig verändert. Weil Sanierungsmaßnahmen praktisch nicht stattgefunden haben, verschlechterte sich die bauliche Substanz stetig. Die Mobilität der Bevölkerung ist geringer als in ostdeutschen Großwohnanlagen. Einerseits sind die meisten Bewohner zugleich Eigentümer ihrer Wohnungen, andererseits ist der Wohnungsmarkt angespannter als in Ostdeutschland. Zu beobachten ist allerdings eine Polarisierung der Wohnsituation zwischen den Großwohnsiedlungen. Einerseits existieren Wohnanlagen mit verhältnismäßig stabilen Bevölkerungsstrukturen, z.B. ältere Großsiedlungen.

Andererseits gibt es Großwohnanlagen, die in besonders monotoner Bauweise und in schlechten Wohnlagen errichtet worden sind und zunehmend zum Sammelbecken von sozialen Problemgruppen werden (Egedy 2000). Programme zur Revitalisierung der Großwohnanlagen bestehen in Budapest derzeit noch nicht, weshalb ein bauliches und soziales Filtering-down dieser Wohnquartiere zu befürchten ist.

Ein Leerstandsproblem existiert in Budapest (noch) nicht. Zwar weist die Volkszählung 2001 schon einen Anteil von 9% nicht (dauerhaft) bewohnten Wohnungen aus und damit erheblich mehr als 1990 (2%). Diese Wohnungen werden aber häufig gewerblich genutzt oder „schwarz“ an Ausländer oder Studenten vermietet. Der tatsächliche Wohnungsleerstand dürfte bei weniger als 3% liegen, was der normalen Fluktuationsreserve auf dem Wohnungsmarkt entspricht.

ALTBAUQUARTIERE UND GENTRIFICATION

Nach der Klärung der Eigentumsfragen und der Umoorientierung der Investitionstätigkeit vom Neubau auf die Sanierung alter Bestände in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre sind heute in Leipzig weite Teile des Altbaubestands saniert (z.B. Heinig 2001), allerdings bei unterschiedlicher Sanierungsintensität in den einzelnen Teilräumen der Stadt. In besonderem Maße konzentrieren sich Erneuerungsinvestitionen neben kommunalen Sanierungsgebieten auf repräsentativere gründerzeitliche Quartiere, die als Wohnviertel für das ehemalige Großbürgertum in anspruchsvoller Architektur mit repräsentativen Wohnungen entstanden sind und häufig wieder an ihr traditionelles Image als gehobener Wohnstandort anknüpfen können (z.B. Gohlis, Waldstraßenviertel, Musikerviertel, Südvorstadt, Schleußig).

Am anderen Ende der Skala stehen weniger gut beleumundete Wohnviertel, die in schlichter Bauweise für die Industriearbeiterschaft der Gründerzeit errichtet worden waren (z.B. im Leipziger Osten und anderen Stadträumen). Ein heterogenes Nebeneinander aus sanierten, unsanierten und desolaten Wohngebäuden, Baulücken und Gewerbebrachen prägt solche Viertel ebenso wie hohe Leerstandsraten bei Wohnungen und Geschäftsräumen. Gleichzeitig entwickeln sich solche Viertel infolge des Wegzugs besser gestellter Haushalte zu Wohnquartieren für sozial schwächere Bevölkerungsgruppen. Kommunale Maßnahmen der Stadterneuerung und -entwicklung greifen nur zögernd.

Untersuchungen und Beobachtungen aus jüngerer Zeit belegen, dass in Leipzig wie in anderen größeren Städten Ostdeutschlands eine wachsende Nachfrage auf den sanierten Altbaubestand in besseren Stadtlagen gerichtet ist (z.B. Friedrich 2000; Wiest 2001; Bernt u. Holm 2002; Hill u. Wiest 2004; Glatter u. Killisch 2004). Leerstände gehen in solchen Stadtvierteln zurück, die Einwohnerzahlen wachsen wieder, die Quartiere entwickeln sich zu attraktiven Wohnvierteln und erfahren eine soziale Aufwertung.

Bei den neuen Bewohnern handelt es sich aber keinesfalls um Vertreter einer neureichen Yuppie-Population, die z.B. in Westdeutschland als Trendsetter der Gentrification gelten. Solche Gruppen sind in Ostdeutschland wenig präsent. Typische Zuzügler sind jüngere Haushalte mit solidem Einkommen und eindeutigen Präferenzen für das Ambiente der Altbauquartiere und die innenstadtnahe Wohnlage, darunter in nennenswerter Zahl auch Haushalte mit Kindern. Die günstigen Mieten lassen es zu, dass auch weniger einkommensstarke Gruppen in diese Viertel ziehen, z.B. studentische Wohngemeinschaften. Das alte Negativ-Image der Altbauquartiere gehört bei den neuen Bewohnern der Vergangenheit an.

Neben den baulichen und sozialen Aufwertungsprozessen in besonders bevorzugten Stadtlagen stabilisieren sich in jüngerer Zeit auch manche Altbauquartiere, die als eher kleinbürgerliche gründerzeitliche Wohnviertel zu charakterisieren sind oder die durch kommunale Stadterneuerungsmaßnahmen Impulse erhalten haben. In Leipzig belegen Fallstudien über Altbauquartiere in den Stadtteilen Connewitz, Reudnitz und Plagwitz, dass sich die großenteils sanierten Bestände zu bevorzugten Wohnstandorten von Studenten und Jungakademikern entwickeln (Zischner 2003; Jung 2003). In Connewitz hat sich beispielsweise eine lebendige Jugendkultur- und Kneipenszene ausgebildet. Für die weitere Entwicklung dieser Quartiere sind zwei Perspektiven denkbar: Die Viertel stabilisieren sich entweder als Quartiere studentischer Wohnmilieus. Oder es kommt, wenn die Nachfrage einkommensstärkerer Gruppen nach Altbauwohnungen weiter wächst, zu einer sukzessiven Verdrängung der studentischen Pionierbevölkerung durch nachfragestärkere Haushalte entsprechend der These eines doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus (Clay 1979; Dangschat 1988).

Die gestiegene Attraktivität von sanierten Altbauwohnungen kommt auch in den Kaufpreisstatistiken sehr deutlich zum Ausdruck. Kaufpreise für sanierte Altbau-Eigentumswohnungen liegen nach den Berechnungen des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig mit durchschnittlich 1840 Euro pro qm Wohnfläche schon in gleicher Höhe wie die Preise für erstmals bezogene Neubau-Eigentumswohnungen (1842 Euro pro qm). Mit deutlichem Abstand folgen die zumeist sanierten oder teilsanierten Plattenbauwohnungen aus der DDR-Zeit (1054 Euro pro qm).

Revitalisierungsmaßnahmen in Altbauquartieren und innenstadtorientierte Wohnpräferenzen sind in Budapest in deutlich geringerem Ausmaß als in Leipzig festzustellen. In den repräsentativeren, ehemals großbürgerlichen Wohnlagen sind zwar Stabilisierungstendenzen im Hinblick auf die Instandhaltung der Gebäude und die Bevölkerungsstruktur zu erkennen. In diesen Quartieren ist auch die Privatisierung

des Wohnungsbestandes rascher erfolgt und weit fortgeschritten. Umfangreichere bauliche und soziale Aufwertungen wie in Leipzig sind jedoch kaum zu beobachten.

In einem Teufelskreis der Negativentwicklung befinden sich die traditionellen Arbeiterquartiere der Stadt in den östlichen und südöstlichen Innenstadtrandgebieten. In diesen benachteiligten Quartieren verstärken sich baulicher Verfall und soziale Erosion in erschreckender Weise. Hier verfestigen sich die postsozialistischen Ghettos der Stadt. Randgruppen der Gesellschaft, aus dem Arbeitsmarkt Ausgegrenzte und vor allem die ungeliebte ethnische Minorität der Roma ziehen in diese Stadtviertel zu. Die Quartiere werden zu räumlichen Brennpunkten wachsender sozialer Konflikte (Ladányi 1993, 1997; Kovács 1998). Die bauliche und soziale Dramatik ist deutlich größer als in den Leipziger Problemquartieren.

Auch in den problembelasteten Quartieren wurde ein Großteil der Wohnungen privatisiert. Die unattraktivsten Wohnungen (Kleinstwohnungen, Wohnungen in Gebäuden mit desolater Bausubstanz) blieben aber zumeist im Eigentum der Bezirke. Das stadtentwicklungspolitische Dilemma besteht in diesen Quartieren darin, dass weder die neuen Wohnungseigentümer noch die Bezirke über die notwendigen Mittel verfügen, die problematischen Verhältnisse nachhaltig und umfassend zu verbessern.

Eine bemerkenswerte Ausnahme bildet ein Revitalisierungsprojekt im IX. Bezirk (Ferencváros). Im diesem Sanierungsgebiet ist es einer Entwicklungsgesellschaft, die als public-private-partnership von der Bezirksverwaltung (mit 51% Anteil) und einer ungarisch-französischen Investorengruppe (mit 49% Anteil) getragen wird, frühzeitig seit den ersten Jahren nach der Wende gelungen, Kapazitäten einheimischer Bauunternehmen für den Neubau von Wohnungen auf sich zu ziehen. Rund 100 überwiegend kleinere Gebäude mit etwa 700 Wohnungen wurden abgerissen. Weitgehend als Privatinvestitionen entstanden bis heute Neubauten mit über 1000 Wohnungen, etwa ebenso viele Wohnungen wurden saniert. Daneben konnten neue Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden. Mit begrünten Innenhöfen und einer kleinen Fußgängerzone wurde außerdem ein ansprechendes Wohnumfeld gestaltet (Kovács u. Wießner 1999, 2004).

Ein jüngeres Revitalisierungsprojekt entstand in einem Teilgebiet von Józsefváros, dem Stadtteil, der gemeinhin als der problematischste innerstädtische Teilraum mit der ungünstigsten Sozialstruktur und dem qualitativ schlechtesten Gebäudebestand gilt. Investoren sind entsprechend schwer auf dieses Gebiet zu lenken. 1997 gründete die Bezirksregierung zusammen mit der Stadt Budapest die Gesellschaft RÉV8 AG mit dem Ziel, alle Aktivitäten der Revitalisierung zu koordinieren. Angesichts der begrenzten Ressourcen der Bezirksregierung wird die finanzielle Basis des Projekts wesentlich über den Verkauf von Grundstücken und Gebäuden im Revitalisierungsgebiet realisiert. Auch das Bewusstsein für die Bedeutung der lokalen traditionellen Architektur wird für die Sanierung in Wert gesetzt. Weiterhin können Mittel aus dem neuen Stadtrehabilitationsprogramm eingesetzt werden. Das Revitalisierungsprojekt in Józsefváros ist heute noch weit von seiner Vollendung entfernt, einige spektakuläre Ergebnisse sind jedoch bereits zu erkennen. Investoren, aber auch junge Familien beginnen mehr und mehr Interesse

für dieses Quartier zu entwickeln. Ähnliche relativ erfolgreiche Ansätze finden sich auch in anderen Bezirken, z.B. in Kőbánya und Újpest. Solche kleinteiligen Sanierungsinitiativen deuten an, dass sowohl die Bezirksregierungen als auch private Investoren mittlerweile die Bedeutung der Revitalisierung alter Stadtquartiere erkennen, und dass sich offenbar auch erste Ansätze einer Gentrification entwickeln.

In Relation zum erforderlichen Sanierungsbedarf in den Budapester Altbauquartieren entsprechen die bisher durchgeführten Maßnahmen allerdings nur dem berühmten Tropfen auf dem heißen Stein. Es bleibt abzuwarten, inwieweit die öffentlich gesteuerten Maßnahmen tatsächlich den nötigen Anschub für private Investitionen geben, die für eine umfangreichere Revitalisierung der Altbauquartiere erforderlich sind. Für die Problemquartiere der Stadt gilt es allerdings zu bedenken, dass nicht nur städtebauliche Probleme zu lösen sind, sondern vor allem die erheblichen Probleme im sozialen Bereich.

REVITALISIERUNG VON BRACHFLÄCHEN

In Budapest wie in Leipzig stellen umfangreiche Brachflächen Herausforderungen für die Stadtentwicklung dar. Solche Areale bestehen in Form von nicht mehr genutzten Industrie- und Gewerbeflächen und in vielfältigen Baulücken. Hinzu kommen leerstehende, vielfach ruinöse Wohn-, Industrie- und Gewerbegebäude in erheblicher Zahl, die das Stadtbild negativ beeinträchtigen. Solche Brachflächen und Leerstände befinden sich häufig in integrierten, innerstädtischen Lagen, vor allem in gründerzeitlichen Mischgebieten. Diese Flächen eröffnen als Entwicklungsressourcen neue Spielräume für innovative Projekte und die Verbesserung städtischer Lebensqualität. Im Hinblick auf Wohnungsbau und Wohnqualität sind in Budapest und Leipzig bereits Beispiele für eine erfolgreiche Nachnutzung zu beobachten.

So existieren in Leipzig ansprechende Projekte der Umnutzung von leerstehenden Industriegebäuden durch Loft-Wohnobjekte, wodurch der Wohnungsmarkt um ein außergewöhnliches Segment bereichert wird. Ein sehr gelungenes Beispiel hierfür stellen die ehemaligen Buntgarnwerke dar, wo außerdem das "Wohnen am Wasser", die Lage an der Weißen Elster, ein zusätzliches Attraktivitätsmerkmal bildet (Büttner u. Mühmer 2004). Auch Stadthausprojekte, die in Leipzig in Form von neuen Einfamilienreihenhäusern zur Lückenschließung innerhalb des gründerzeitlichen Bestands entstehen und projektiert werden, gehen in diese Richtung.

Auch in Budapest gibt es eine Reihe von Wohnungsbauprojekten, häufig in Form von Wohnparks, teilweise mit luxuriösen Wohnungen (Burdack et al. 2004). Herausragende Beispiele sind:

- der von der Bayerischen Hausbau AG im XII. Bezirk auf der Budaer Seite errichtete MOM-Park, wo neben einem Einkaufszentrum und hochwertigen Büroflächen auch Luxuswohnungen entstanden sind,

- die Revitalisierung eines ausgedehnten Gebietes zwischen der Váci út und der Donau im XIII. Bezirk (Angyalföld) in Pest, wo auf dem Gelände einer ehemaligen

Schiffswerft zunächst das größte Shopping-, Entertainment- und Business Center im östlichen Europa mit dem Einkaufszentrum Duna Plaza als Leuchtturmprojekt errichtet wurde (Fritzsche 2003); im Jahre 2004 begann dann die Erweiterung des Projekts mit dem Bau von Luxuswohnhäusern mit Panoramablick am Ufer der Donau,

– die Errichtung von mehrgeschossigen Luxuswohngebäuden am Donauufer im sog. Millennium-Stadtzentrum im IX. Bezirk (Ferencváros), wo auf einem ehemaligen Eisenbahngelände auch das neue Nationaltheater und das Museum für Moderne Kunst errichtet wurden.

Die Projekte in Budapest und Leipzig belegen insbesondere das hohe Potenzial von Brachflächen mit günstiger Lage an der „waterfront“ für den gehobenen Wohnungsbau. Schließlich kann man feststellen, dass Baulücken und Brachflächen auch Möglichkeiten bieten, Wohnumfeldqualitäten z.B. durch Grünflächen, Spielplätze und Stadtteilparks zu erhöhen. Entsprechende Vorhaben sind in Budapest wie in Leipzig vorzufinden.

5. Polarisierung und Segregation

Insgesamt belegen die dargestellten Tendenzen auf unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten in Budapest und Leipzig Prozesse der sozialräumlichen Polarisierung, einer Auseinanderentwicklung der Städte mit erkennbaren Segregationstendenzen.

Die mit dem ökonomischen Wandel einhergehende sozioökonomische Polarisierung der Bevölkerung kommt in der sozialräumlichen Differenzierung der Wohnquartiere der Städte deutlich zum Ausdruck. Einerseits treten innerhalb der Altbaugebiete die in ihrer Entstehungszeit angelegten Statusunterschiede zwischen Vierteln des Bürgertums und der Arbeiterschaft wieder stärker in Erscheinung. Andererseits zeigen sich die Diskrepanzen besonders deutlich zwischen den aufstrebenden städtischen und suburbanen Neubauquartieren und den in Abwertung begriffenen Stadtquartieren, zu denen neben den meisten gründerzeitlichen Arbeitervierteln zunehmend auch Großwohnsiedlungen rechnen (vgl. u.a. Hegedüs u. Tosics 1994; Sailer-Fliege 1997, 1999; Kovács 1998; Kovács u. Wießner 1995b, 1999; Wiest 2001; Schmidt u. Wießner 2002).

Für Leipzig verdeutlicht der Anteil der Wohngeldempfänger in den Ortsteilen der Stadt die sozialräumlichen Gegensätze (vgl. Abb. 11). Die höchsten Anteile an Haushalten, die Wohngeld erhalten (15 bis 20%), finden wir vor allem in traditionellen Arbeiterwohnquartieren im Westen und Osten der Innenstadt und in der Großwohnsiedlungen Grünau im Westen. Mittlere Anteile kennzeichnen die in Aufwertung befindlichen gründerzeitlichen Wohnquartiere, die sich vor allem im Bereich der Elsterau im westlichen Innenstadtrandgebiet befinden. Zum Stadtrand hin nimmt der Anteil der Wohngeldempfänger ab, wobei die niedrigsten Werte in den Ortsteilen mit umfangreicher Neubautätigkeit nach der Wende vorzufinden sind.

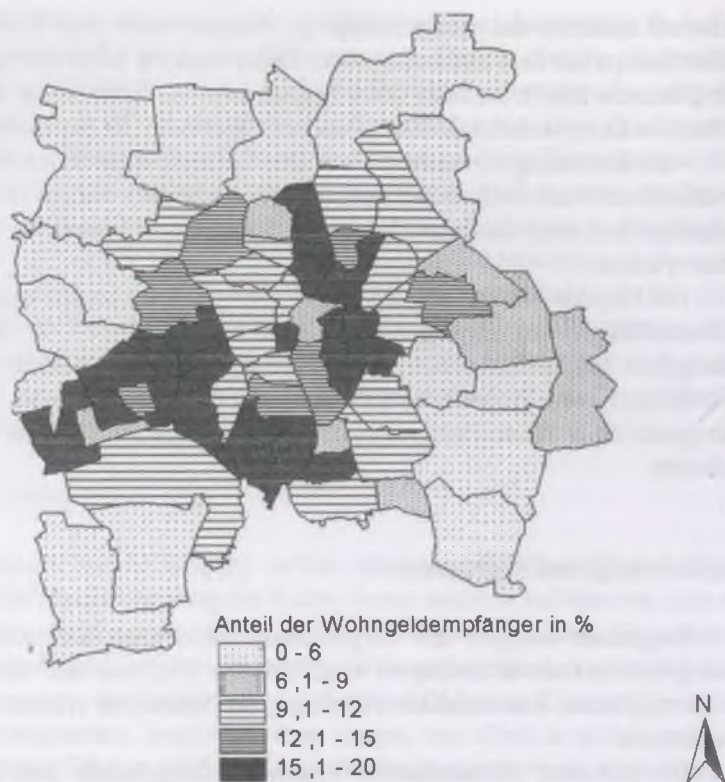


Abb. 11: Wohngeldempfänger in Leipzig 2002

Quelle: Stadt Leipzig. Entwurf: Wießner, R. Kartographie: Feuerbach, F.

Da für Budapest keine vergleichbaren Daten vorliegen, haben wir den Anteil der Bevölkerung ohne Grundschulabschluss an der Bevölkerung mit 15 und mehr Jahren alt als Indikator für soziale Disparitäten verwendet (vgl. Abb. 12). Die höchsten Anteile finden wir vor allem in den östlichen und südöstlichen Innenstadtrandgebieten (Ezsebetváros, Józsefváros und Ferencváros) sowie in den südlichen Bezirken (Csepel, Pesterzsébet) der Stadt. Letztere waren ehemalige Industrievororte von Budapest, die im Jahr 1950 eingemeindet wurden. Vergleicht man diese sozialräumliche Strukturen mit den früheren Verhältnissen, so wird deutlich, dass – trotz mancher stadtplanerischen Bestrebungen – das in der Gründerzeit angelegte sozioökonomische Muster erhalten geblieben ist. Grund dafür ist, dass die bauliche Qualität in diesen Arbeiterwohnquartieren und Industrievororten schon zum Zeitpunkt ihrer Errichtung in der Gründerzeit weniger gut war.

Die sozialräumlichen Gegensätze sind allerdings in Budapest wesentlich stärker ausgeprägt als in Leipzig, nicht zuletzt wegen des geringen Einflusses des Staates und der Kommune auf die sozialen und städtebaulichen Prozesse. Einerseits fallen die sozialen



Abb. 12: Anteil der Bevölkerung ohne Grundschulabschluss an der Bevölkerung mit 15 und mehr Jahren

Quelle: Volkszählungsdaten 1991. Entwurf: Kovács, Z. Kartographie: Szabó, B.

Unterschiede zwischen Arm und Reich in Budapest erheblicher größer als in Leipzig. Die Verlierer der Transformation werden weitaus weniger durch ein soziales Netz aufgefangen. Demgegenüber hat die dynamischere Wirtschaftsentwicklung in Budapest eine leistungsfähige Schicht der neuen Reichen entstehen lassen. Andererseits wurde in städtebaulicher Hinsicht der Abwertung von Wohnquartieren in Budapest bisher deutlich weniger entgegengewirkt als in Leipzig. Die sozialen und baulichen Probleme in den ärmeren Quartieren von Budapest sind deshalb erkennbar gravierender als in Leipzig. Auf der anderen Seite treten aber auch die Villen und Statussymbole in den Wohnquartieren des neuen Reichtums stärker in Erscheinung.

6. Schlussfolgerungen und Perspektiven

Insgesamt ist festzustellen, dass die soziale und städtebauliche Entwicklung in Budapest stärker von marktwirtschaftlichen Kräften bestimmt wird als in Leipzig, wo die öffentliche Hand durch Stadtentwicklungs- und Förderprogramme massiv Einfluss auf die Wohnungsmarktentwicklung genommen und über ein umfangreiches soziales Netz den sozialen Abstieg von Transformationsverlierern begrenzt hat.

Ostdeutschland profitierte hierbei wesentlich von umfangreichen Transferleistungen aus Westdeutschland, in Ungarn war man weitgehend auf die eigenen begrenzten Ressourcen angewiesen.

Durch Subventionen forcierte hohe Neubauleistungen in den 1990er Jahren sowie umfangreiche Sanierungen im Altbaubestand und in den Großwohnsiedlungen veränderten den Wohnungsmarkt in Leipzig rapide, führten aber auch zu Ungleichgewichten, die im teilweisen Zusammenbruch des Neubaumarkts und in umfangreichen Wohnungsleerständen zum Ausdruck kommen.

Die Wohnungsmarktentwicklung in Budapest verlief dagegen kontinuierlicher. Prozesse im Bereich des Wohnungsneubaus und der Suburbanisierung setzten langsamer ein. Aber auch bei der Revitalisierung der Altbauquartiere steht man noch relativ am Anfang, allerdings mit erkennbaren Entwicklungsimpulsen in jüngerer Zeit. Wirtschaftliches Wachstum und volkswirtschaftliche Konsolidierung in Ungarn sowie der EU-Beitritt des Landes geben zur Hoffnung Anlass, dass in steigendem Maße öffentliche Interventionen bei der Lösung der bestehenden Wohnungsmarktp Probleme zum Einsatz kommen.

Die aktuellen Tendenzen lassen durchaus zu erwarten, dass die Strukturen der Wohnungsmärkte in Budapest und Leipzig, die aufgrund abweichender wohnungspolitischer Entwicklungspfade sowie unterschiedlicher ökonomischer und sozialer Rahmenbedingungen zunächst eine divergente Entwicklung erfahren haben, sich auf längere Sicht wieder annähern werden. Auch die Einbettung in das gemeinsame politische, ökonomische und rechtliche System der EU sowie die zunehmend an internationalen Vorbildern orientierten Lebensstile und Wohnpräferenzen der Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generation, sprechen für eine solche Konvergenz.

LITERATUR

- Berényi, I. (1986): Conflicts in land-use in suburbia: the example of Budapest. In: *Erdkundliches Wissen* 76. Stuttgart. S. 126–133.
- Béres, J. (2002): A lakáspolitikai feltérképezés szegmensei: a lakóparkok terjedése Budapesten. [Aufstrebende Segmente des Wohnungsmarktes: die Verbreitung der Wohnparks in Budapest]. Diplomarbeit am Institut für Geographie, ELTE Budapest.
- Bernt, M. u. Holm, A. (2002): Gentrification in Ostdeutschland: der Fall Prenzlauer Berg. In: *Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften* 42, H. 2, S. 125–150.
- BMBau – Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.) (1991): *Raumordnungsbericht 1991*. Bonn.
- Bucher, H. u. Schlömer, C. (1999): Die privaten Haushalte in den Regionen der Bundesrepublik Deutschland. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, H. 11/12, S. 773–792.
- Burdack, J., Dövényi, Z. u. Kovács, Z. (2004): Am Rand von Budapest – Die Metropolitane Peripherie zwischen nachholender Entwicklung und eigenem Weg. In: *Petermanns Geographische Mitteilungen* 148, H. 3, S. 30–39.

- Burdack, J. u. Herfert, G. (1998): Neue Entwicklungen an der Peripherie europäischer Großstädte – Ein Überblick. In: *Europa Regional* 6, H. 2, S. 25–44.
- Büttner, K. u. Mühmer, K. (2004): Revitalisierung ehemals industriell genutzter Bausubstanz durch Lofts – Beispiele aus Berlin und Leipzig. In: *Berichte zur deutschen Landeskunde* 78, H. 1, S. 55–71.
- Clay, P.L. (1979): *Neighborhood Renewal. Middle-Class Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods*. Lexington.
- Dangschat, J. (1988): Gentrification. Der Wandel innenstadtnaher Wohnviertel. In: Friedrichs, J. (Hrsg.): *Soziologische Stadtforschung*. Opladen, S. 272–292 (= *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*, Sonderheft 29).
- Egedy, T. (2000): The situation of high-rise housing estates in Hungary. In: Kovács, Z. (Hrsg.): *Hungary towards the 21st Century – the Human Geography of Transition*. Budapest, S. 169–185 (= *Studies in Geography in Hungary* 31).
- Friedrich, K. (2000): Gentrifizierung. Theoretische Ansätze und Anwendung auf Städte in den neuen Bundesländern. In: *Geographische Rundschau* 52, H. 7–8, S. 34–39.
- Fritzsche, O. (2003): *Ökonomische Transformation und Restrukturierung von Altindustriegebieten in Budapest*. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig.
- Glatzer, J. u. Killisch, W. (2004): Gentrification in innenstadtnahen Wohnquartieren ostdeutscher Städte – das Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. In: *Berichte zur deutschen Landeskunde* 78, H. 1, S. 41–54.
- Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Leipzig (2003): *Der Grundstücksmarkt in Leipzig im Jahr 2002*. Leipzig.
- Grime, K. u. Kovács, Z. (2001): Changing urban landscapes in East Central Europe. In: Turnock, D. (ed.): *East Central Europe and the former Soviet Union. Environment and Society*. London, S. 130–139.
- Großhans, H. (1997): Humanisierung der großen Siedlungen – der Beitrag der Wohnungswirtschaft. In: Rietdorf, W. (Hrsg.): *Weiter wohnen in der Platte*. Berlin, S. 79–108.
- Hegedüs, J. u. Tosics, I. (1994): Privatisation and Rehabilitation in the Budapest Inner Districts. In: *Housing Studies* 9, S. 39–54.
- Heinig, S. (2001): Neue Wohnungsmarktstrategien der Stadt Leipzig in Reaktion auf Abwanderung und Wohnungsleerstand. In: Killisch, W. u. Siedhoff, M. (Hrsg.): *Beiträge zur Wohnungsmarktentwicklung – Mietspiegel und kommunale Wohnungsmarktstrategien*. Dresden, S. 65–78 (= *Dresdner Geographische Beiträge* 7).
- Herfert, G. (1997): Suburbanisierung in Ostdeutschland. In: Kovács, Z. u. Wießner, R. (Hrsg.): *Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa*. Passau, S. 269–290 (= *Münchener Geographische Hefte* 76).
- Herfert, G. (2000): Wohnsuburbanisierung in sächsischen Stadtregionen – Trends der 90er Jahre. In: Eckart, K. u. Tzschaschel, S. (Hrsg.): *Räumliche Konsequenzen der sozialökonomischen Wandlungsprozesse in Sachsen (seit 1990)*. Berlin, S. 185–199.
- Heydenreich, S. (2001): Macht oder Ohnmacht? Große Wohnungsunternehmen in der städtischen Transformation. In: Killisch, W. u. Siedhoff, M. (Hrsg.): *Beiträge zur Wohnungsmarktentwicklung – Mietspiegel und kommunale Wohnungsmarktstrategien*. Dresden, S. 79–95 (= *Dresdner Geographische Beiträge* 7).
- Hill, A. u. Wiest, K. (2004): Gentrification in ostdeutschen Cityrandgebieten? Theoretische Überlegungen zum empirischen Forschungsstand. In: *Berichte zur deutschen Landeskunde* 78, H. 1, S. 25–39.
- Hunger, B. et al. (1990): *Städtebauprognose DDR. Städtebauliche Grundlagen für die langfristige intensive Entwicklung und Reproduktion der Städte*. Berlin (= *Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin* 42).

- Iszák, É. u. Probáld, F. (2001): Recent Differentiation Processes in Budapest's Suburban Belt. In: Meusburger, P. u. Jöns, H. (Hrsg.): Transformations in Hungary. Essays in Economy and Society. Heidelberg, New York, S. 317–327.
- Jung, C. (2003): Jüngere Entwicklungen in den gründerzeitlichen Quartieren von Reudnitz. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig.
- Kabisch, S. (2002): Kann weniger mehr sein? Strategien im Umgang mit dem Wohnungsleerstand in ostdeutschen Städten. In: Berichte zur deutschen Landeskunde 76, H.1, S. 5–29.
- Kahl, A. (1997): Wohnzufriedenheit in Leipzig-Grünau 1979–1995 – Ergebnisse einer soziologischen Intervallstudie. In: Müller, E. (Hrsg.): Großwohnsiedlungen in europäischen Städten. Leipzig, S. 23–29 (= Beiträge zur Regionalen Geographie 45).
- Kahl, A. (2003): Erlebnis Plattenbau. Eine Langzeitstudie. Opladen (= Stadtforschung aktuell 84).
- Keitel, T. (1997): Leipzig-Grünau: Verkehrssituation, ruhender Verkehr, Grünakzeptanz. In: Müller, E. (Hrsg.): Großwohnsiedlungen in europäischen Städten. Leipzig, S. 29–37 (= Beiträge zur Regionalen Geographie 45).
- Killisch, W. u. Holtmann, E. (1996): Einstellungen der Mieter zur Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern. In: Heinritz, G., Ossenbrügge, J. u. Wießner, R. (Hrsg.): Raumentwicklung und Sozialverträglichkeit Stuttgart, S. 63–72 (= 50. Deutscher Geographentag Potsdam 1995, Band 2).
- Kovács, Z. (1994): A city at the crossroads: social and economic transformation in Budapest. In: Urban Studies 31, S. 1081–1096.
- Kovács, Z. (1998): Ghettoization or gentrification? Post-socialist scenarios for Budapest. In: Netherlands Journal of Housing and the Built Environment 13, S. 63–81.
- Kovács, Z. u. Dövényi, Z. (1998): Urbanisation and urban development in Hungary. In: Bassa, L. u. Kertész, Á. (Hrsg.): Windows on Hungarian Geography. Budapest, S. 157–173 (= Studies in Geography in Hungary 29).
- Kovács, Z. u. Wießner, R. (1995a): Die Umgestaltung des Budapester Wohnungsmarkts unter dem Einfluß von Marktwirtschaft und Wohnungspolitik. In: Meusburger, P. u. Klinger, A. (Hrsg.): Vom Plan zum Markt. Eine Untersuchung am Beispiel Ungarns. Heidelberg, S. 229–248.
- Kovács, Z. u. Wießner, R. (1995b): Wohnungsprivatisierung und sozialräumliche Polarisierung in Budapest. In: Fassmann, H. (Hrsg.): Immobilien-, Wohnungs- und Kapitalmärkte in Ostmitteleuropa. Beiträge zur regionalen Transformationsforschung. Wien, S. 69–86 (= ISR-Forschungsberichte 14).
- Kovács, Z. u. Wießner, R. (1999): Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Budapest. Zur Entwicklung der innerstädtischen Wohnquartiere im Transformationsprozeß. Leipzig (= Beiträge zur Regionalen Geographie 48).
- Kovács, Z. u. Wießner, R. (2004): Budapest – Restructuring a European Metropolis. In: Europa Regional 12, H. 1, S. 22–31.
- Ladányi, J. (1993): Patterns of residential segregation and the Gypsy minority in Budapest. In: International Journal of Urban and Regional Research 17, S. 30–41.
- Ladányi, J. (1997): Social and ethnic residential segregation in Budapest. In: Kovács, Z. u. R. Wießner (Hrsg.): Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa. Passau, S. 83–95 (= Münchener Geographische Hefte 76).
- Lichtenberger, E., Cséfalvay, Z., Paal, M. (1994): Stadtverfall und Stadterneuerung in Budapest. Wien (= Beiträge zur Stadt- und Regionalforschung 12).
- Meyer, G. u. Plütz, R. (1997): Transformation der Einzelhandelsstandorte in ostdeutschen Großstädten. In: Geographische Rundschau 49, S. 492–498.
- Müller, E. (1997): Bürgerbeteiligung und gemeinwesenorientierte Arbeit in Grünau. In: Müller, E. (Hrsg.): Großwohnsiedlungen in europäischen Städten. Leipzig, S. 38–45 (= Beiträge zur Regionalen Geographie 45).

- Reichart, T. (2001): Entvölkerte Städte – Überkapazitäten auf den ostdeutschen Wohnungsmärkten. In: *Petermanns Geographische Mitteilungen* 145, H. 5, S. 42–50.
- Reichart, T. (2002): Auswirkungen des Programms Stadtbau-Ost der Bundesregierung. In: Odermatt, A. u. Van Wezemael, J. E. (Hrsg.) (2002): *Geographische Wohnungsmarktforschung*. Zürich, S. 83–95 (= *Wirtschaftsgeographie und Raumplanung* 32).
- Rietdorf, W. (1997): Genese, Status und Perspektive ostdeutscher Großsiedlungen. In: Rietdorf, W. (Hrsg.): *Weiter wohnen in der Platte*. Berlin, S. 11–57.
- Sailer-Fliege, U. (1997): Transformation of housing markets in East Central Europe. In: Kovács, Z. u. Wießner, R. (Hrsg.): *Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa*. Passau, S. 33–47 (= *Münchener Geographische Hefte* 76).
- Sailer-Fliege, U. (1998): Die Suburbanisierung der Bevölkerung als Element raumstruktureller Dynamik in Mittelthüringen. In: *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie* 42, S. 97–116.
- Sailer-Fliege, U. (1999): Characteristics of post-socialist urban transformation in East Central Europe. In: *GeoJournal* 49, H. 1, S. 7–16.
- Schmidt, H. (1997): Veränderungen auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt – das Beispiel Leipzig. In: Kovács, Z. u. Wießner, R. (Hrsg.): *Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa*. Passau, S. 171–188 (= *Münchener Geographische Hefte* 76).
- Schmidt, H. u. Wießner, R. (2002): Veränderungen in der sozialen Situation der Leipziger Bevölkerung 1995–1999. In: Hasse, R. u. Kunze, C. (Hrsg.): *Die Situation und die Rolle von Großstädten im Transformationsprozess. Ökonomische Entwicklung und soziale Prozesse der Städte Leipzig und Wrocław 1995 bis 1999 im Vergleich*. Leipzig, S. 85–131 (= *Transformation. Leipziger Beiträge zu Wirtschaft und Gesellschaft* 11).
- Schöller, P. (1986): Städtepolitik, Stadtbau und Stadterhaltung in der DDR. Stuttgart (= *Erdkundliches Wissen* 81).
- Sommer, H. (2004): Handlungsspielräume und Strategien von Wohnungsanbietern in einer ostdeutschen Mittelstadt unter dem Aspekt von Wohnungsüberhängen – Das Beispiel Gotha. In: *Berichte zur deutschen Landeskunde* 78, H. 1, S. 97–113.
- Stadt Leipzig (Hrsg.) (1997): *Stadtentwicklungsplan Wohnbauflächen*. Leipzig (= *Beiträge zur Stadtentwicklung* 16).
- Stadt Leipzig (Hrsg.) (2003): *Kleinräumiges Monitoring des Stadtbbaus in Leipzig. Monitoringbericht 2003*. Leipzig.
- Steinführer, A. (2004): Wohnstandortentscheidungen und städtische Transformation. Vergleichende Fallstudien in Ostdeutschland und Tschechien. Wiesbaden (= *Stadtforschung aktuell* 99).
- Steinmetz, F. (2002): *Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern unter besonderer Berücksichtigung ländlicher und verstädterter Räume*. Dissertation im Fach Geographie an der Math.-Nat. Fakultät II der Humboldt-Universität Berlin.
- Szelényi, I. (1987): Housing inequalities in state socialist redistributive economies. In: *International Journal of Urban and Regional Research* 11, S. 1–8.
- Wießner, R. (1997): Sozialräumliche Polarisierung der inneren Stadt in Budapest. In: Kovács, Z. u. Wießner, R. (Hrsg.): *Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa*. Passau, S. 189–201 (= *Münchener Geographische Hefte* 76).
- Wießner, R. (1999): Urban development in East Germany – specific features of urban transformation processes. In: *GeoJournal* 49, H. 1, S. 43–51.
- Wießner, R. (2001): *Développements périurbains en Allemagne de l'Est: l'exemple de la région de Leipzig*. In: *Revue Géographique de l'Est* XLI, N.3, S. 115–124.
- Wießner, R. (2002): Grundzüge und aktuelle Entwicklungen des Wohnungsmarkts in Deutschland (Ost). In: Odermatt, A. u. Van Wezemael, J. E. (Hrsg.): *Geographische Wohnungsmarktforschung*. Zürich, S. 39–54 (= *Wirtschaftsgeographie und Raumplanung* 32).

- Wießner, R. (2004): Ostdeutsche Wohnungsmärkte im Wandel. In: *Berichte zur deutschen Landeskunde* 78, H. 1, S. 7–23.
- Wiest, K. (1997): Die Neubewertung Leipziger Altbauquartiere und Veränderungen des Wohnumilieus. Leipzig (= *Beiträge zur Regionalen Geographie* 43).
- Wiest, K. (für den Forschungsverbund Stadt und Region in Sachsen) (2001): Die Stabilität von Wohngebieten in schrumpfenden Stadtregionen Sachsens – eine Analyse charakteristischer Problemkonstellationen. In: *Europa Regional* 9, H. 4, S. 192–203.
- Zischner, R. (2003): Gentrification in Leipzig-Connewitz? Theoretische Gentrification-Ansätze und deren Gültigkeit in Städten der neuen Bundesländer. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig.

Großwohnsiedlungen in Deutschland und Ungarn –

Eine vergleichende Studie der deutschen und ungarischen Großsiedlungen mit Fallbeispielen aus Budapest und Leipzig

TAMÁS EGEDY¹

1. Einleitung

Als Folge der Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs und der in den 30er und 40er Jahren vernachlässigten Wohnungsbautätigkeit gab es in praktisch allen europäischen Ländern einen gravierenden Wohnungsmangel. Die kritische Wohnungslage verschärfte sich auch durch die immer stärker werdende Zuwanderung in die Städte, wobei nicht nur Menschen vom Land infolge der Modernisierung der Landwirtschaft und der dynamischen Industrieentwicklung massenhaft in die Städte strömten, sondern auch hunderttausende von Flüchtlingen. Die fortschreitende Industrialisierung machte den planmäßigen Aufbau von neuen Städten und Stadtteilen in allen Ländern notwendig, um die Industriebeschäftigten unterbringen zu können. Ein Resultat dieser Entwicklung sind die nach dem Zweiten Weltkrieg entstandenen Großwohnsiedlungen. Die Bedürfnisse trafen außerdem mit der städtebaulichen Ideologie der ersten Hälfte des Jahrhunderts ("funktionale Stadt") und zahlreichen, gesellschaftsreformerischen, humanistischen Vorstellungen zusammen, sowie mit den vor kaum mehr als einem Jahrzehnt festgelegten Zielsetzungen des CIAM und der Charta von Athen (Irion u. Sieverts 1991).

Zwischen den Wohnsiedlungen in West- und Osteuropa gibt es – zumindest im städtebaulichen Sinne – deutlich mehr Ähnlichkeiten als Unterschiede. Sie haben nicht nur den gleichen Ursprung, sondern auch ihre Entwicklung erfolgte aus ähnlichen Gründen. Anlass für ihre Entwicklung war sowohl im Westen als auch im Osten der erhebliche Wohnungsmangel, der in möglichst kurzer Zeit reduziert werden musste. Dies hätte ohne verfügbare Neubaugebiete in den betroffenen Städten nicht gelingen können, außerdem war ein gewisses wirtschaftliches und technisches Entwicklungsniveau vonnöten, um Wohnungen und Infrastruktur räumlich und zeitlich

¹ Geographisches Forschungsinstitut der Ungarischen Akademie der Wissenschaften, H-1388 Budapest, P.O.B. 64. E-mail: ege6727@helka.iif.hu

konzentriert errichten zu können (Rietdorf 1997). Wenn wir die Entwicklung von zahlreichen Wohnungsbauprogrammen untersuchen, können wir feststellen, dass sich gewissermaßen die Ereignisse der Jahre nach dem Ersten Weltkrieg wiederholen: von den gartenstadtartigen Stadtteilen kommen wir stufenweise zu den randstädtischen Großwohnsiedlungen. In diesem Sinne können wir auch keine Unterschiede zwischen der Stadtentwicklung im westlichen und im östlichen Europa feststellen. Dies kann auch von den städtebaulichen Zielen und angewandten baulichen Technologien behauptet werden. Die Unterschiede der Großwohnsiedlungen in westeuropäischen und ehemaligen sozialistischen Ländern sind in erster Linie in ihrem Maßstab, ihrer Größe, sowie der Zusammensetzung ihrer Bevölkerung bzw. in ihrer Position auf dem Wohnungsmarkt zu suchen.

Die Untersuchung dieser Thematik macht die vergleichende Analyse der ungarischen und deutschen Großwohnsiedlungen besonders interessant. Einerseits unterscheiden sich die Großwohnsiedlungen in Ost- und Westdeutschland in ihrer heutigen Form stark voneinander, andererseits beweist der Vergleich der ungarischen mit den ostdeutschen Großwohnsiedlungen, dass auch unter den Wohnsiedlungen im ehemaligen Ostblock trotz der großen Ähnlichkeiten erhebliche Unterschiede existieren.

2. Die Entwicklung von deutschen und ungarischen Großwohnsiedlungen

Die Großwohnsiedlungen werden oft als Produkte des sozialistischen Systems betrachtet. Großwohnsiedlungen wurden aber nicht nur in den ehemaligen Ostblockländern gebaut, sie sind in westeuropäischen Staaten ebenfalls zu finden. Obwohl der Anteil der Wohnsiedlungswohnungen auf dem Wohnungsmarkt in westeuropäischen Ländern niedrig ist, haben diese Länder jedoch in der Entstehung und Entwicklung der Wohnsiedlungen eine wichtige Rolle gespielt. Grund dafür ist die günstige ökonomische Entwicklung der westeuropäischen Länder, hier kristallisierten sich diejenigen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen viel früher heraus, die letztendlich zur Planung der Wohnsiedlungen geführt haben. Bei der Entstehung und Verbreitung der Konzepte von Wohnsiedlungen spielte das Zusammenwirken von gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und baulichen Prozessen eine bedeutende Rolle. Sie beeinflussten die Entstehung und Entwicklung von Wohnsiedlungen in unterschiedlicher Weise. Ihre Rolle und Bedeutung wird in der Fachliteratur unterschiedlich beurteilt, man ist sich jedoch überwiegend einig, dass für die Entstehung von Großwohnsiedlungen der Aufschwung und die Entwicklung in England nach der industriellen Revolution, die städtebauliche Schule von Chicago und der Funktionalismus, der Taylorismus und Fordismus, die Gartenstadtbewegung, der Stahlbetonbau als bauliche Technologie, der Deutsche Werkbund und das Bauhaus, der CIAM und die Charta von Athen sowie die sowjetische Bauideologie die wichtigste Rolle gespielt haben.

2.1. Anfänge der großwohnsiedlungsartigen Bautätigkeit

Nach der Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert gelangte Deutschland in die führende Position des europäischen Bauens. Der 1907 gegründete Deutsche Werkbund und das 1919 ins Leben gerufene Staatliche Bauhaus beeinflussten nicht nur die europäische, sondern auch die amerikanische Architektur. Ihre Nachfolger widmeten ihre Aufmerksamkeit immer mehr der Stadtplanung und dem sozialen Wohnungsbau, sie versuchten die Lebensumstände der städtischen Arbeiterklasse zu verbessern, die sich als Folge der Industrialisierung im letzten Jahrhundert sowie infolge der Urbanisierung drastisch verschlechtert hatten. Die Wohnungsfrage wurde immer mehr ein soziales Problem, zu dessen Lösung die ersten Wohnungsbauprogramme erstellt wurden. Zur Linderung des immer größer werdenden Wohnungsmangels in Deutschland kam es jedoch erst nach dem Ersten Weltkrieg, zu dieser Zeit entstanden Wohnungsbauprogramme zur Verbesserung der Wohnungssituation von Arbeitern.

Die Gestaltung von Wohnsiedlungen trat zum ersten Mal in den 20er Jahren in den Vordergrund, da zu dieser Zeit die berühmten Mitglieder des Bauhauses mit der Planung und Errichtung von Wohnsiedlungen beauftragt wurden, u. a. Ernst May (Praunheim – 1926, Römerstadt in Frankfurt – 1927), Bruno Taut, Ludwig Mies van der Rohe und Walter Gropius (Wohnsiedlung Törten in Dessau – 1928, Dammerstock in Karlsruhe – 1929 und Siemensstadt in Berlin – 1930). Bei der Gestaltung dieser Wohnsiedlungen wurde die – seit etwa 1925 angewandte – neue reihenhausartige Bauweise angewandt, die eine erhebliche Verbesserung in der Struktur der Wohnquartiere mit sich brachte. Die Reihenhausstruktur löste die frühere Stadtstruktur auf und wurde bald zum wichtigsten Gestaltungsprinzip der Stadtplanung. Bis Ende der 20er Jahre gestaltete sich jene spezifische städtische Bebauungsstruktur heraus, die wir heute als Wohnsiedlung bezeichnen. In der zweiten Hälfte des Jahrzehnts existierten bereits jene städtebaulichen Lösungen, die die nach dem Zweiten Weltkrieg errichteten Wohnsiedlungen charakterisieren: die mehrgeschossigen, langen Hochhäuser mit flachem Dach und mit Grünanlagen. Die Idee der Großwohnsiedlung vollzog eine stufenweise Entwicklung von den sich zu den durchgehenden Straßen orientierenden gartenstadtartigen Reihenhäusern zu den die traditionelle Struktur der Stadt allmählich auflösenden, Nord-Süd gerichteten Zeilenhäusern. Diese revolutionäre Zeit des modernen Bauens schließt eigentlich die 1927 in Stuttgart entstandene Weissenhofsiedlung ab, an deren Gestaltung alle bedeutenden Architekten jener Zeit beteiligt waren und in der die damals wegweisenden Erkenntnisse der Wohnungs- und Siedlungsplanung repräsentiert werden (Joedicke 1961).

In Ungarn entwickelten sich der soziale Wohnungsbau und die ersten Ansätze des wohnsiedlungsartigen Bauens zwischen der Jahrhundertwende und dem Ersten Weltkrieg. Dies konnte in erster Linie in der Hauptstadt beobachtet werden, wo mit den seit 1908 errichteten Arbeiterkolonien mit kleinen Wohnungen (Wekerle-Siedlung, Wohnsiedlungen in der Gyáli und Százados Straße) die Dominanz des Baus von Mietskasernen aufhörte und damit eine gewisse Verbesserung in der Wohnungssituation

benachteiligter Bevölkerungsschichten erfolgte. Es konnten jene zu den Glücklichen gezählt werden, die in den Steinhäusern der zu Beginn des Jahrhunderts und später in den 30er Jahren entstandenen Kleinwohnungssiedlungen in der Juranics-, Madarász-, Pongrátz- bzw. in der Megyeri- und Palotastraßen eine Wohnung erhalten haben. In der Zwischenkriegszeit erreichten der Wohnungsmangel und die Überbelegung der Wohnungen ein kritisches Maß. Die Probleme wurden nicht nur durch den bis 1926 streng reglementierten Wohnungsmarkt verschärft, sondern auch durch die Zuwanderung zu Beginn des Jahrhunderts. In den 20er Jahren wurden mehrere Barackensiedlungen als Übergangssiedlungen zur Verbesserung der Wohnungsfrage errichtet, 1932 wohnten bereits ca. 40.000 Menschen unter unmenschlichen Bedingungen in den 6.400 schlecht ausgestatteten Einraumwohnungen der 18 Wohnsiedlungen. Die bekanntesten und größten Elendskolonien waren die Notwohnsiedlungen Mária Valéria, Zita, Augusztá und die Wohnanlagen in der Pestszentlőrinc- und in der Lenkestraße. Obwohl diese Wohnsiedlungen nur als Zwischenlösung errichtet worden waren, bestanden sie lange und wurden erst nach dem Zweiten Weltkrieg abgerissen (Gyáni 1992). In Ungarn wurden vor dem Zweiten Weltkrieg keine Wohnsiedlungen in ähnlichem Ausmaß und gleicher Qualität wie in Deutschland gebaut, dennoch gab es zweifellos Ansätze des wohnsiedlungsartigen Bauens. Die Wirkungen des modernen Bauens zeigten sich erst bei den nach dem Zweiten Weltkrieg realisierten Großwohnsiedlungen.

2.2. Wohnsiedlungen nach dem Zweiten Weltkrieg

Nach dem Zweiten Weltkrieg gelangten der westliche und der östliche Teil Deutschlands in unterschiedliche politische und wirtschaftliche Interessenkreise, was sich auch auf die Entwicklung der Großwohnsiedlungen auswirkte. In den 60er und 70er Jahren trat der Fertigteilbau zur Verringerung des Wohnungsmangels auch im westlichen Teil Deutschlands in den Vordergrund. Es wurden in immer größeren Mengen Wohnungen mit staatlichen Subventionen gebaut, und die Geschwindigkeit und Rentabilität des standardisierten Bauens fand auch in Westeuropa großen Anklang. Ab Mitte der 70er Jahre wurden diese Wohnsiedlungen immer heftiger kritisiert. Infolge der technischen, städtebaulichen, sozialen und wohnungspolitischen Probleme setzte ab Mitte der 70er Jahre ein stetiger Wegzug der gehobenen und mittleren Schicht aus diesen Wohnvierteln ein. Die Migrationsprozesse riefen eine Verschlechterung in der Sozialstruktur hervor. Der Anteil der von Sozialhilfe und gelegentlicher Arbeit lebenden Menschen, von Rentnern, Einwanderern und Gastarbeitern bzw. Langzeitarbeitslosen nahm rapide zu. Der Rückgang des sozialen Status führte in den westlichen Ländern wie erwartet zur Abwertung dieser Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt. Infolge der ständigen Kritik wurde die Planung neuer Großwohnsiedlungen praktisch völlig eingestellt.

In der ehemaligen DDR und in Ungarn – sowie in den anderen ehemaligen sozialistischen Ländern – wurde nach dem Zweiten Weltkrieg der Großwohnsiedlungsbau

zur bestimmenden Bauform und spielte fast vier Jahrzehnte lang eine dominierende Rolle. Der großangelegte Bau von Wohnsiedlungen diente in den ehemaligen sozialistischen Staaten nicht nur der Reduzierung der Wohnungsnot, sondern er war gleichzeitig von wichtiger ideologischer Bedeutung. Die Parteiführungen versuchten einerseits mit dem schnellen und massenhaften Bau von Wohnungen die Leistungsfähigkeit der sozialistischen Planwirtschaft zu untermauern, andererseits ermöglichte es die Art der Wohnsiedlungswohnungen, das sozialistische Menschenideal und Familienmodell zu verwirklichen. Der Aufbau von randstädtischen Großwohnsiedlungen und neuen, sogenannten sozialistischen Städten brachte zur gleichen Zeit auch in der Siedlungsstruktur erhebliche Veränderungen mit sich. Sie trugen in den betroffenen Ländern zur Urbanisierung und Verbesserung der Infrastruktur bei, und sie schafften für mehrere Millionen Menschen bessere Wohnbedingungen als vorher.

Obwohl zwischen der ehemaligen DDR und Ungarn gewisse Unterschiede im Wohnungsbestand bestehen, weichen die Rahmenbedingungen des Großwohnsiedlungsbaus in diesen Ländern nicht grundsätzlich voneinander ab. Dies läßt sich nach Rietdorf (1992) folgendermaßen charakterisieren:

- Typisch für die damaligen Ostblockländer war, dass nach dem Zweiten Weltkrieg infolge der Kriegszerstörungen, der historisch bedingten Rückstände und der Zuwanderungswelle während der 50er Jahre ein bedeutender Wohnungsmangel entstand.

- Die Länder hatten zur gleichen Zeit eine stark zentralisierte Planwirtschaft, die sich anfangs in einer forcierten Industrialisierung, später in der Verlagerung und im Ausbau von Produktionsstätten sowie in dazugehörigen infrastrukturellen Maßnahmen und wohnungspolitischen Entscheidungen ausdrückte.

- Da der Boden in staatlicher Verfügung stand, konnte der Staat uneingeschränkt über großflächiges Bauland am Stadtrand verfügen. Er besaß sogar die Möglichkeit, neue Städte zu gründen und zu errichten.

- Die Bauindustrie der sozialistischen Volkswirtschaften strebte sowohl in der Planung als auch in der Durchführung eine starke Typisierung an, was die Erfüllung von quantitativen Vorgaben im Wohnungsbau erleichterte. Dabei spielte die Einführung und Verbreitung der ab Mitte der 60er Jahre angewandten Großtafelbauweise eine wichtige Rolle.

- Auch die politische Ideologie war ein bestimmender Faktor in der Verbreitung von Großwohnsiedlungen. Die Wohnsiedlungen waren nämlich sehr gut geeignet, das Prinzip der Egalisierung in der Wohnungspolitik zu gewährleisten. In den mehrgeschossigen Gebäuden reihten sich Wohnungen mit gleichem Grundriss und identischer Ausstattung aneinander. Die aus ideologischen Gründen künstlich niedrig gehaltene Miete ermöglichte allerdings weder eine ausreichende Instandhaltung noch Renovierung und Modernisierung der Bausubstanz.

Wir können sowohl in den neuen Ländern Deutschlands als auch in Ungarn mehrere Generationen von Großwohnsiedlungen, die nach dem Zweiten Weltkrieg errichtet wurden, voneinander unterscheiden. An die Stelle des typischen Reihenhausbau

der 40er und beginnenden 50er Jahre trat allmählich die stärker geschlossene Wohnsiedlungsstruktur, die zur bestimmenden Struktur der 50er Jahre wurde. Seit der zweiten Hälfte des Jahrzehnts wurden infolge der starken Industrialisierung durch die Vereinfachung der Bauformen, durch Typisierung und die Anwendung offener Baustrukturen sich wiederholende Gebäudetypen mit gleicher Geometrie gebaut. Die Mehrheit der Wohnsiedlungen der 60er und 70er Jahre wird durch diese Struktur charakterisiert. Die ersten Versuche, eine abwechslungsreichere und differenziertere Baustruktur zu entwickeln, erfolgten in den 70er Jahren. Es kehrte dabei die frühere geschlossenere, hofartige Baustruktur zurück. Man versuchte durch den Ausbau von kleineren Stadtzentren, die Trennung des Fußgänger- und Kfz-Verkehrs bzw. die Integration von Grünanlagen im gegebenen Rahmen der Großtafelltechnologie den Wohnsiedlungen ein individuelleres Gesicht zu verleihen. Auf eine detaillierte Darstellung der einzelnen Generationen wird an dieser Stelle verzichtet, die *Tab. 1* stellt jedoch ihre charakteristischen Merkmale kurz dar.

Wenn man die Anzahl der Neubauwohnungen in der ehemaligen DDR und in Ungarn betrachtet, stellt man fest, dass ab Mitte der 60er Jahre bis Anfang der 80er Jahre besonders viele Wohnungen in diesen Ländern gebaut wurden (*vgl. Abb. 1*). Dies fällt mehr oder weniger mit den großen sozialpolitischen Wohnungsbauprogrammen zusammen, die in allen Ostblockstaaten eingeleitet wurden (Rietdorf 1997).

Infolge der umfangreichen Neubautätigkeit verschärften sich die Probleme des älteren Wohnungsbestandes in den östlichen Ländern. Jahrzehntelang widmete der Staat der Instandhaltung des Gebäudebestandes bzw. der notwendigen Sanierung keinerlei Aufmerksamkeit. Ein weiteres Problem war, dass in den sozialistischen Staaten die Plattenbauweise ihren Höhepunkt erreichte und kein Trendwechsel abzusehen war, obwohl in den westeuropäischen Ländern diese Technologie bereits absolut überholt war. Der staatliche Sektor konzentrierte sich in den sozialistischen Ländern also fast ausschließlich auf den Wohnsiedlungsbau und vernachlässigte die Sanierung innerstädtischer Wohnquartiere. Mit der Wende geriet der Wohnungsbestand von

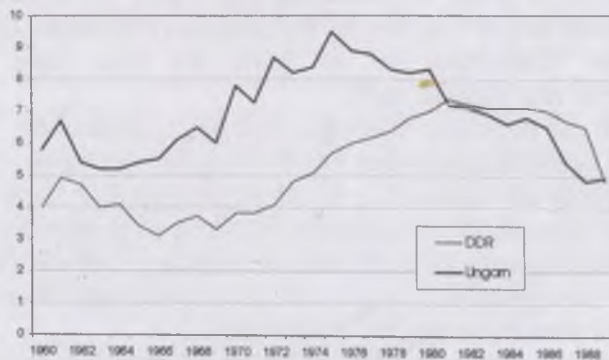


Abb. 1: Wohnungsfertigstellungen pro 1000 Einwohner 1960–1989

Quelle: Statistische Jahrbücher, 1960–1990. Entwurf: Egedy, T.

Tab. 1: Charakteristische Merkmale der verschiedenen Wohnsiedlungsgenerationen in Ungarn

| | 1950er Jahre | 1960er Jahre | 1970er Jahre | 1980er Jahre |
|-------------------------|--|---|--|--|
| Kennzeichen der Periode | <ul style="list-style-type: none"> - sozialistischer Realismus (Stadtplanung, Anpassung an die Stadtstruktur und den Bebauungstyp) - später moderne städtebauliche Ideologien (Typenplanung) | <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsumstände immer kritischer - Wohnungsbaukonjunktur - langfristige Wohnungsbaupläne - Quantitative Prinzipien in Vordergrund - städtebauliche in Hintergrund - Verwendung von Normativen | <ul style="list-style-type: none"> - zentrale Planung - staatliche Bautätigkeit nimmt stark zu - Bevölkerungsdruck, Wohnungsmangel - Hauswerke - Ziel: Baukosten minimalisieren - Technologie bestimmt das Stadtbild | <ul style="list-style-type: none"> - staatliche Bautätigkeit nimmt ab - private Bautätigkeit nimmt zu - sinkende Anzahl der gebauten WE - größere Qualitätsanforderungen - Humanisierungsanstrebungen |
| Bauort - Lage | <ul style="list-style-type: none"> - überwiegend in der Übergangszone - teilweise Stadtrand/Peripherie | <ul style="list-style-type: none"> - überwiegend in der Übergangszone mit kleinem Investitionsbedarf | <ul style="list-style-type: none"> - Stadtrand/Peripherie - teilweise in der Übergangszone | <ul style="list-style-type: none"> - Stadtrand - günstige Sanierungsmöglichkeiten - äußere Zentren - Erweiterung und Intensivierung bisheriger GWS |
| Bauweise | Ziegelbau - traditionell | Ziegel- und Plattenbau (Panel) | Plattenbau (Großpanel) | Plattenbau (Panel) |
| Durchschnittsgröße | 500-1000 WE | 1000-2000 WE | 300-1-5000 WE (manchmal 10-15 000 WE) | 2000 WE |
| Baustruktur | <ul style="list-style-type: none"> - 3-4 Stockwerke - rahmenartig | <ul style="list-style-type: none"> - 4-5, später 9-10 Stockwerke - buscharig (8-15 Gebäuden) - 2-3 Grundtypen | <ul style="list-style-type: none"> - 10 Stockwerke - unimenschlich, uniformiert | <ul style="list-style-type: none"> - 9-10 bzw. 4-5 Stockwerke - menschenmäher |
| Wohnungsgröße | <ul style="list-style-type: none"> - 1-Z-Wohnung - bessere Konfortstufe - innere Bezirke - größere Wohnungen - äußere Bezirke - kleinere Wohnungen | <ul style="list-style-type: none"> - Anteil der 1-Z-Wohnungen nimmt ab - Unterschiede nehmen ab - innen - kleinere Wohnungen - außen - größere Wohnungen | <ul style="list-style-type: none"> - 2-Z-Wohnung - Vollkomfort (Fernheizung) | <ul style="list-style-type: none"> - Planabhängig, verschieden |
| Status | <ul style="list-style-type: none"> - ausgeglichen, gemischt - keine Segregation | <ul style="list-style-type: none"> - höherer Status - jüngere Bevölkerung | <ul style="list-style-type: none"> - niedrigerer Status - starke demographische und gesellschaftliche Segregation | <ul style="list-style-type: none"> - Prestigenverlust - demographische Segregation unverändert, gesellschaftliche nimmt zu |

Eigene Zusammenstellung

Großwohnsiedlungen in eine ungünstige Position auf dem Wohnungsmarkt, und besonders die in den 70er Jahren gebauten Wohnungen erlebten einen rapiden Abwertungsprozess. Die früher vorteilhafte gemischte soziale Struktur löste sich schnell auf und die gehobeneren Schichten begannen aus den Wohnsiedlungen abzuwandern. Die innerstädtischen Wohnviertel befanden sich zur selben Zeit in einer stark vernachlässigten baulichen Situation, Erneuerungsprozesse begannen im Vergleich zu Westeuropa verspätet oder gar nicht, der Bedarf an öffentlichen und privaten Mitteln für die Sanierung dieser Quartiere war außerordentlich hoch.

3. Großwohnsiedlungen in Deutschland und Ungarn in der heutigen Zeit

3.1. Wie definiert man Großwohnsiedlungen?

In Deutschland bezeichnet man solche Wohnquartiere als Großwohnsiedlungen, die nach dem Zweiten Weltkrieg nach einem einheitlichen planerischen Konzept auf größeren zusammenhängenden Flächen errichtet wurden sind – in Ostdeutschland nach der Konzeption des sozialistischen Wohnkomplexes. Die Siedlungen sind durch ihren homogenen Charakter und ihre mehr- bzw. vielgeschossigen Gebäude von dem umgebenen Wohnumfeld eindeutig abgrenzbar, liegen im allgemeinen am Stadtrand und bestehen überwiegend aus Mietwohnungen. Als Mindestgröße wurden häufig 2500 Wohnungen angegeben.

Die offizielle statistische Definition in Ungarn ist viel einfacher und läßt dementsprechend mehrere Fragen unbeantwortet. Unter den Wohnzonenkategorien des Mikrocensus 1996 wurden solche Wohngebiete als Großwohnsiedlung bezeichnet, die in den letzten Jahrzehnten errichtet wurden und aus mit Fabriktechnologie gebauten mittelhohen und hohen Wohngebäuden bzw. Gebäudereihen bestehen. In Ungarn wird keine Mindestgröße für Großwohnsiedlungen angegeben.

3.2. Regionale Disparitäten in Größe und räumlicher Verteilung von Großwohnsiedlungen

Betrachten wir die Anzahl, die Größe, den Wohnungsbestand und die Bevölkerung, können wir erhebliche Unterschiede zwischen deutschen und ungarischen Großwohnsiedlungen entdecken.

In der Bundesrepublik Deutschland gibt es mehr als 250 Großwohnsiedlungen mit jeweils mindestens 2500 Wohnungen. Insgesamt befinden sich in diesen Siedlungen mehr als 1,7 Millionen Wohnungen. Die Verteilung zwischen den neuen und alten Ländern ist jedoch sehr unterschiedlich (Tab. 2).

Betrachtet man alle Wohnsiedlungen mit 2.500 und mehr Wohnungen, so befinden sich etwa 1,7 Millionen Wohnungen in deutschen Großwohnsiedlungen, was

Tab. 2: Vergleich von west- und ostdeutschen Großwohnsiedlungen

| Größe | Alte Bundesländer | | | Neue Bundesländer | | |
|-----------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|
| | Anzahl der Wohnsiedlungen | Wohnungen insgesamt | Bevölkerungsanteil (%) | Anzahl der Wohnsiedlungen | Wohnungen insgesamt | Bevölkerungsanteil (%) |
| über 10.000 Wohnungen | 9 | 122.900 | 0,4 | 28 | 611.600 | 12 |
| über 5.000 Wohnungen | 25 | 235.900 | 0,8 | 71 | 903.400 | 18 |
| über 2.500 Wohnungen | 110 | 516.900 | 1,7 | 156 | 1.198.700 | 23 |

Quelle: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung 1997

* Fuhrich u. Mannert, 1994

ca. 5,2% des Wohnungsbestandes ausmacht. Bezüglich der Anzahl der Wohnungen in den Wohnsiedlungen zeigen sich erhebliche Unterschiede zwischen Ost und West. Während in den alten Ländern die kleinen und mittleren Wohnsiedlungen überwiegen, kann man in den neuen Bundesländern viele überaus groß dimensionierte Wohnsiedlungen finden, die auch im Wohnungsbestand eine wichtige Rolle spielen (Tab. 3). Unter den größten Wohnsiedlungen mit über 10.000 Wohnungen sind nur 9 in den alten Bundesländern zu finden, dagegen 28 in den neuen Ländern. In Ostdeutschland lebt jeder achte Einwohner in einer solchen Großwohnsiedlung, in den westlichen Bundesländern nur jeder zweihundertfünfzigste.

Tab. 3: Die 5 größten Wohnsiedlungen*in den alten und neuen Bundesländern

| Alte Bundesländer | | | Neue Bundesländer | | |
|-------------------|--------------------|--------------|-------------------|--------------|--------------|
| Stadt | Wohnsiedlung | Wohnungszahl | Stadt | Wohnsiedlung | Wohnungszahl |
| München | Neu-Perlach | 20.100 | Berlin | Marzahn | 58.200 |
| Berlin | Gropiusstadt | 18.600 | Berlin | Hellersdorf | 42.200 |
| Berlin | Märkisches Viertel | 16.900 | Halle | Neustadt | 40.600 |
| Nürnberg | Langwasser | 13.000 | Rostock | Nord-West | 39.400 |
| Berlin | Falkenhagener Feld | 11.600 | Leipzig | Grünau | 38.500 |

Quelle: Fuhrich u. Mannert, 1994

Weitere bedeutende Unterschiede können in der räumlichen Verteilung der Großwohnsiedlungen festgestellt werden. Etwa die Hälfte der Wohnsiedlungen befinden sich in nur 5 Bundesländern (Sachsen, Berlin, Brandenburg, Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern), was nochmals die Rolle der Großwohnsiedlungen in den neuen Bundesländern unterstreicht. Es soll hier Sachsen mit 554.000 Wohnsiedlungswohnungen hervorgehoben werden, oder Berlin-Ost, wo sich 46% des städtischen Wohnungsbestandes in Großwohnsiedlungen befinden. In den alten Ländern findet man Großwohnsiedlungen fast ausschließlich in Ballungsgebieten und in Großstädten. Die Verteilung der Wohnsiedlungen im Osten ist dagegen viel ausgeglichener. Wohnsiedlungen kommen auch in weniger verdichteten Klein- und Mittelstädten vor (Abb. 2).

Während die Größe und Verteilung von Wohnsiedlungen in Deutschland auf regionaler Ebene erhebliche Disparitäten zeigt, trifft das für Ungarn weniger zu. Die Unterschiede bestehen hier mehr auf der Ebene der Siedlungskategorien: die größeren



Abb. 2: Großwohnsiedlungen in Deutschland mit über 2500 Wohnungen

Quelle: Dokumentation der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, 1997.
Entwurf: Egedy, T.

Wohnsiedlungen finden wir in Budapest, den Komitatssitzen und in den sogenannten sozialistischen Städten (z.B. Ózd, Paks, Tiszaújváros) (Abb. 3).

In Ungarn existieren 173 Großwohnsiedlungen mit über 1000 Wohnungen. Obwohl diese nur etwa ein Drittel der ungarischen Wohnsiedlungen ausmachen, konzentrieren sich 76,7% des Wohnungsbestandes von Großwohnsiedlungen in diesen 173 Wohnanlagen. Im Vergleich zu anderen ehemaligen sozialistischen Ländern sind in Ungarn nur 9 und damit wenig Wohnsiedlungen mit mehr als 10.000 Wohnungen errichtet worden (Tab. 4a,b). Diese großen Wohnsiedlungen konzentrieren sich eindeutig auf die Hauptstadt, außer in Budapest kommen sie nur noch in Miskolc und Pécs vor. Die Wohnsiedlungen mit weniger als 1000 Wohnungen bilden sowohl hinsichtlich ihres Wohnungsbestandes als auch bezüglich der Wohnbevölkerung die wichtigste Kategorie der ungarischen Wohnsiedlungen. Es gibt praktisch fast keine Stadt, wo wir nicht wenigstens eine kleinere Wohnsiedlung finden würden. Laut unseren Erhebungen könnten wir Ungarn als "Land der Kleinwohnsiedlungen" bezeichnen (Egedy 2000).



Abb. 3: Großwohnsiedlungen in Ungarn mit über 2500 Wohnungen
Entwurf: Egedy, T.

Tab. 4a: Die Verteilung der ungarischen Wohnsiedlungen nach Größe und Bevölkerung

| Größe (Wohnungen) | Anzahl der Wohnsiedlungen | Wohnungszahl | Anteil am Wohnungsbestand (%) | Wohnbevölkerung (Personen) | Anteil der Wohnbevölkerung (%) |
|----------------------|------------------------------|----------------|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| über 10.000 | 9 | 121.900 | 15,5 | 342.900 | 15,2 |
| 7.500– 10.000 | 7 | 61.400 | 7,8 | 164.300 | 7,3 |
| 5.000–7.500 | 21 | 131.800 | 16,8 | 388.800 | 17,2 |
| 2.500–5.000 | 41 | 137.900 | 17,6 | 375.900 | 16,6 |
| 1.000–2.500 | 95 | 149.100 | 19,0 | 440.600* | 19,4 |
| unter 1.000 | ~ 427* | 183.400 | 23,3 | 549.700* | 24,3 |
| Insgesamt | ~ 600* | 785.500 | 100,0 | 2.262.100* | 100,0 |

* Schätzungen

Quelle: eigene Erhebung

Tab. 4b: Die Verteilung der ungarischen Wohnsiedlungen nach Größe und Bevölkerung
(kumulierte Daten)

| Größe (Wohnungen) | Anzahl der Wohnsiedlungen | Wohnungszahl | Anteil am Wohnungsbestand (%) | Wohnbevölkerung (Personen) | Bevölkerungs- anteil (%) |
|----------------------|------------------------------|-----------------|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| über 10.000 | 9 | 121.900 | 3,0 | 342.900 | 3,4 |
| über 5.000 | 37 | 315.100 | 7,8 | 896.000 | 8,9 |
| über 2.500 | 78 | 453.000 | 11,2 | 1.271.900 | 12,7 |
| Insgesamt | ~ 600* | 785.500* | 19,3 | 2.262.100* | 22,5 |

* Schätzungen

Quelle: eigene Erhebung

In der Hauptstadt sind die meisten und größten Großwohnsiedlungen Ungarns zu finden (Tab. 5). Der massenhafte Bau von typisierten, mit der gleichen Technologie ausgestalteten Wohnungen wurde in Budapest infolge Wohnungsmangels aufgrund von Kriegsschäden und des stärkeren Bevölkerungswachstums bereits kurz nach dem Zweiten Weltkrieg in den Vordergrund gestellt. Daraus folgt, dass die Anzahl bzw. der Anteil der vor 1960 gebauten Wohnsiedlungswohnungen in der Hauptstadt am höchsten war (7%). In den 70er Jahren erhöhte sich die Anzahl der Großwohnsiedlungen durch das Vordringen der Großtafeltechnologie in der Hauptstadt und den Großstädten in Ungarn besonders schnell. Das wirkte sich auch auf die jetzige Zusammensetzung des Wohnungsbestandes aus. Der Anteil der Wohnsiedlungswohnungen auf Landesebene erreicht fast 20%, in Budapest übersteigt er 33%, während in den Komitatssitzen noch höhere Werte zu finden sind (Tab. 6).

Tab. 5: Ungarns größte Großwohnsiedlungen in Budapest und in anderen Regionen

| Stadt | Wohnsiedlung | Wohnungszahl | Einwohner |
|-----------|-----------------------------------|--------------|-----------|
| Budapest | Újpest Stadtzentrum (Phase I-II.) | 16.800 | 46.800 |
| Budapest | Újpalotai ltp. | 15.900 | 45.700 |
| Budapest | Óbuda Stadtzentrum | 13.700 | 36.000 |
| Budapest | Békásmegyeri ltp. | 13.400 | 40.600 |
| Budapest | Füredi úti ltp. | 12.200 | 30.200 |
| Pécs | Kertváros | 15.900 | 44.900 |
| Miskolc | Avas | 11.500 | 34.700 |
| Pécs | Úránváros | 9.700 | 22.300 |
| Tatabánya | Újváros | 8.900 | 21.300 |
| Kecskemét | Széchenyi város ltp. | 8.700 | 35.000 |

Quelle: eigene Erhebung, ltp.= ungarische Abkürzung von "Wohnsiedlung"

Tab. 6: Bewohnte Wohnungen in verschiedenen Raumkategorien

| Siedlungstyp | Wohnungen insgesamt | % | davon in Großwohnsiedlungen, % |
|---------------|---------------------|------|--------------------------------|
| Budapest | 747 597 | 20 | 34,8 |
| Komitatssitze | 752 338 | 20,2 | 43,2 |
| Andere Städte | 976 710 | 26,2 | 17,2 |
| Gemeinden | 1 246 864 | 33,6 | 1,5 |
| Insgesamt | 3 723 509 | 100 | 20,7 |

Quelle: Volkszählung 2001

Der Anteil der Wohnsiedlungswohnungen an den bewohnten Wohnungen ist auch in den verschiedenen Regionen Ungarns ziemlich unterschiedlich: in Budapest, Westungarn und Mitteltransdanubien ist er am höchsten, in den beiden Regionen der großen Tiefebene am niedrigsten. In Mitteltransdanubien (Veszprém, Tatabánya, Székesfehérvár) liegen 59% der Wohnungen in Großwohnsiedlungen. Bedeutend ist dieser Anteil auch in den Komitatssitzen der nordungarischen Region (Eger, Salgótarján, Miskolc), wo er durchschnittlich 48% beträgt. In den Komitatssitzen der nördlichen Region der großen Tiefebene (Debrecen, Nyíregyháza, Szolnok) liegt nur etwa ein Drittel

der Wohnungen in Wohnsiedlungen. Es gibt auch kleinere Städte, in denen der Bau von Großwohnsiedlungen bestimmend war. Dazu gehören in erster Linie die zu Beginn der 50er Jahre als Folge der forcierten Industrialisierung stark gewachsenen Städte, wo der Anteil an Wohnsiedlungswohnungen bereits 1980² sehr hoch war (Komló 65,7%, Dunaujváros 90,5%, Ózd 35,1%, Várpalota 23,4%) (Lakatos 1998).

Die wichtigsten Unterschiede in Größe und räumlicher Verteilung zwischen deutschen und ungarischen Großwohnsiedlungen können wir folgendermaßen zusammenfassen:

- Die deutschen Wohnsiedlungen verteilen sich hinsichtlich ihrer Größe und Anzahl sehr unausgeglichen zwischen den neuen und alten Bundesländern, was in erster Linie auf die unterschiedliche Wohnungspolitik der verschiedenen politischen Systemen zurückzuführen ist. In Ungarn sind ähnliche regionale Disparitäten nicht zu finden.

- Wenn wir die neuen und alten Bundesländer voneinander getrennt untersuchen, können wir feststellen, dass Ungarn hinsichtlich der regionalen Verteilung von Wohnsiedlungen eher dem westlichen Teil Deutschlands ähnelt.

- Das beweist auch der Vergleich der größten Wohnsiedlungen in den beiden Ländern: die Ähnlichkeit der ungarischen und westdeutschen Wohnsiedlungen ist in dieser Hinsicht auffallend. Solche riesigen Großwohnsiedlungen wie in den neuen Bundesländern finden wir in Ungarn nicht. Die durchschnittliche Wohnungszahl der ungarischen Wohnsiedlungen bleibt weit unter dem deutschen Mittelwert. Die Verteilung nach Siedlungskategorien weist eine ähnliche Charakteristik auf: die Großwohnsiedlungen konzentrieren sich auf die Hauptstädte bzw. die größeren Städte. In Ungarn kommen größere Wohnsiedlungen in Kleinstädten und dörflichen Regionen weniger vor.

3.3. Sind die deutschen Wohnsiedlungen anders als die ungarischen?

Zwischen den ostdeutschen und ungarischen Wohnsiedlungen können infolge der Privatisierungen nach der Wende und der unterschiedlichen Wohnungspolitiken weitere Unterschiede festgestellt werden. An dieser Stelle wird auf eine detaillierte Darstellung der abweichenden Privatisierungsmethoden und deren Folgen verzichtet. Auf einen grundlegenden Unterschied sei jedoch hingewiesen: in den ungarischen Großwohnsiedlungen und im allgemeinen auf dem ungarischen Wohnungsmarkt existieren keine individuellen Eigentümer und Zwischenerwerber von Mehrfamilienhäusern. In Ungarn gibt es grundsätzlich zwei Wohnformen: die von ihren Eigentümern bewohnten Wohnungen (in Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie in genossenschaftlichen

² Im Rahmen der Volkszählung 1980 ist zum ersten und letzten Mal der gesamte Wohnungsbestand der ungarischen Großwohnsiedlungen erhoben worden.

Wohnungen) und die von den Kommunalverwaltungen vermieteten Wohnungen. Die wichtigste Wohnform im Westen, die Mietwohnung auf dem freien Wohnungsmarkt, ist in Ungarn nahezu unbekannt. Das bedeutet natürlich nicht, dass in Ungarn keine Privatwohnungen vermietet würden: immer mehr Eigentümer vermieten ihre zweite Wohnung (Farkas u. Szabó 1994a, 1994b). Die kommunalen Wohnungen fungieren in Ungarn wie in Ostdeutschland immer mehr als Sozialwohnungen, als Auffangbecken für soziale Problemgruppen. Die Kosten des Wohnens nahmen seit 1990 sehr schnell zu, was in Ungarn in erster Linie auf drastische Preissteigerungen bei Energie und kommunalen Dienstleistungen zurückzuführen ist.

Den ungarischen Wohnungsmarkt charakterisiert einerseits eine starke soziale Polarisierung, andererseits eine niedrige Mobilität. Die Polarisierung ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass die Lohnunterschiede in der Gesellschaft stark zugenommen haben. Das kann für die Wohnsiedlungen zwei unterschiedliche Folgen haben: entweder werden die unteren Schichten allmählich verdrängt (wie in den Budapester Elitewohnsiedlungen), oder es beginnt der Wegzug der gehobenen Schichten. Die niedrige Mobilität stellt eine traditionelle Eigenschaft des ungarischen Wohnungsmarktes dar. Die eigene Wohnung ist eines der wichtigsten Lebensziele der Menschen und sie trennen sich deswegen nur ungern von ihr. Wohnungen werden noch immer als eine der sichersten und rentabelsten Investitionen angesehen. Immobilien zählten in Ungarn jahrzehntelang zu risikolosen, wertbeständigen, sogar wertschaffenden Investitionen. Die Mehrzahl der Wohnimmobilien haben diese Rolle jedoch verloren, da das Angebot die Anzahl der zahlungsfähigen Kaufwilligen deutlich übersteigt. Eine weitere wichtige Ursache der niedrigen Mobilität in Ungarn ist der sehr ungünstige Wohnungspreis-Einkommen-Quotient. Dieser Quotient gibt an, mit wie vielen Jahreseinkommen ein Durchschnittshaushalt eine durchschnittliche Wohnung erwerben kann. In gut funktionierenden Marktwirtschaften beträgt dieser Quotient 2,5–3,5 Jahre, während er in den ost- und ostmitteleuropäischen Ländern mit Werten von 5–6 Jahren extrem hoch liegt. Ein Wohnungskauf ist für junge Familien deswegen ohne elterliche Hilfe und Unterstützung von Verwandten praktisch unmöglich. Eine andere wichtige Ursache der niedrigen Mobilität ist das bestehende Wohnungsfinanzierungssystem, bei dem nur ein sehr niedriger Anteil an Krediten im Wohnungsbau vergeben wird (Farkas et. al. 1995, Hegedüs 1998, Hegedüs u. Várhegyi 1999).

Insgesamt können wir feststellen, dass die Großwohnsiedlungen in Ungarn zu den Verlierern der Privatisierung zählen. Darauf weist die Tatsache hin, dass die Wohnungspreise in den Wohnsiedlungen trotz einer Nominalwertsteigerung im Realwert inflationsbedingt einen durchschnittlichen Verlust von 50% erlitten. Zwischen den verschiedenen Generationen von Wohnsiedlungen verlief die Entwicklung allerdings unterschiedlich. Die beste Position nehmen die Elitewohnsiedlungen der 80er Jahre ein, in denen die Preise mit der Inflation Schritt halten konnten. Im Falle der anderen Generationen kam es zu einem eindeutigen Realwertverlust. Überraschend ist die relativ gute Situation der Wohnsiedlungen der 50er Jahre, was unter anderen auf die herkömmliche Bautechnologie, die geringere Größe und eine günstige städtebauliche

Lage zurückzuführen ist. Der Abwertungsprozess ist besonders bei den Wohnsiedlungen aus den 70er Jahren auffallend, die heute mit den meisten Problemen zu kämpfen haben (Kovács u. Douglas 1996). Ein weiteres Problem besteht darin, dass durch die Privatisierung in den Großwohnsiedlungen Gebäude mit gemischter Besitzerstruktur entstanden (kommunale und private Wohnungen in einem Gebäude), wodurch immer mehr Konflikte bei der Finanzierung der Gemeinschaftskosten entstehen. Es gibt Einwohner, die ihre letzten Heller in den Kauf einer eigenen Wohnung investiert haben und jetzt die gemeinsamen Kosten nicht zahlen können – und oft auch nicht bezahlen.

Es gibt auch einige Unterschiede in der bebauten Umwelt der Wohnsiedlungen in beiden Ländern, obwohl die Gebäude nach ähnlichen Prinzipien und praktisch mit der gleichen Technologie erbaut wurden. Zuerst müssen in dieser Hinsicht die sechsgeschossigen Gebäude ohne Fahrstuhl in Ostdeutschland erwähnt werden, die nicht nur in Ungarn nicht vorkommen, sondern in fast ganz Europa einzigartig sind. In der internationalen Baupraxis war es üblich, höchstens fünfgeschossige Wohngebäude ohne Lift zu bauen. Die Wohnungsdichte musste in den 70er Jahren in der DDR aber nach Parteidirektiven erheblich erhöht werden, wobei die einfachste und billigste Lösung der Aufbau eines weiteren Stockwerkes war, aber auf einen Aufzug verzichtet wurde. Das Fehlen des Fahrstuhls in diesen Gebäuden ist heute eines der größten Probleme. Obwohl ein nachträglicher Einbau eine kostspielige Sanierung ist, wird darauf großer Wert gelegt, um die Attraktivität der Wohnungen zu erhöhen. Was die Höhe der Gebäude betrifft, ist noch erwähnenswert, dass in Ungarn 16- und 25geschossige Hochhäuser nur sehr selten vorkommen. Trotz allem müssen wir betonen, dass in der gebauten, sozialen und naturräumlichen Umwelt der Wohnsiedlungen im "West-Ost"-Vergleich größere Unterschiede bestehen. Wir können in mehrfacher Hinsicht Disparitäten feststellen, wenn wir die alten Bundesländer mit den neuen bzw. mit Ungarn vergleichen (*Tab. 7*).

Die größten Unterschiede zwischen den beiden Ländern bestehen jedoch in der Renovierung, Modernisierung und Revitalisierung von Großwohnsiedlungen, was die weitere Entwicklung dieser Wohnsiedlungen stark beeinflussen und bestimmen wird. In Deutschland und besonders in den neuen Bundesländern erkannte man schon die Bedeutung der Großwohnsiedlungen und ihre wichtige Rolle im Wohnungsbestand und dementsprechend sind die entsprechenden Maßnahmen eingeleitet worden. 1993 ist ein staatliches Förderungsprogramm aufgelegt worden, in das bis Ende 1995 insgesamt 832.000 Wohnungen in 157 Wohnsiedlungen in 123 ostdeutschen Städten aufgenommen worden sind (Bund-Länder-Förderprogramm 1996). Im Rahmen dieses Programms gibt der Staat – zusammen mit dem Bundesland und den Kommunen – finanzielle Subventionen zur städtebaulichen Entwicklung dieser Wohnsiedlungen und unterstützt dadurch ihre Modernisierung und Reintegration in den Wohnungsmarkt. In Ungarn bestehen auf Landesebene keine ähnlichen Konzeptionen bzw. Entwicklungsprogramme und damit kann auch in naher Zukunft wahrscheinlich nicht gerechnet werden, wobei natürlich auch die finanziellen Möglichkeiten des Landes viel begrenzter sind. Es ist zu erwarten, dass sich die Lebensqualität in den

Tab. 7: Einige charakteristische Unterschiede zwischen deutschen und ungarischen Wohnsiedlungen zur Zeit der Wende

| | Alte Bundesländer | Neue Bundesländer und Ungarn |
|-----------------------|--|---|
| Gebaute Umwelt | <ul style="list-style-type: none"> – mangelhafte kulturelle Infrastruktur – geringe Schäden an Fassaden und Dächern – schlechter Wärmeschutz bzw. Isolierung – großes Parkplatzangebot | <ul style="list-style-type: none"> – sehr gute Ausstattung mit Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen – mangelnde Sport- und Freizeitmöglichkeiten – sehr schlechte Wärmedämmung, schlechter Schallschutz, kleine Wohnungen – hohe Schäden an Fassaden, Flachdächern und Rohrleitungen – zu geringes Platzangebot |
| Soziale Umwelt | <ul style="list-style-type: none"> – sehr hohe Ausländeranteile und hoher Aussiedleranteil, finanzschwache Haushalte, gesellschaftliche Randgruppen – junge Familien mit Kindern | <ul style="list-style-type: none"> – geringer Ausländeranteil, soziale Durchmischung – charakteristische demographische Wellen |
| Naturräumliche Umwelt | <ul style="list-style-type: none"> – teilweise ungepflegte Grünflächen | <ul style="list-style-type: none"> – ungepflegte Grünflächen, geringer Baum- und Strauchbestand |

Quelle: eigene Erhebung

ungarischen Wohnsiedlungen im Vergleich zu den deutschen allmählich verschlechtern wird und das Entwicklungstempo der Großwohnsiedlungen in Ungarn langsamer sein wird als das der deutschen.

4. Die Wohnsiedlungen von Budapest und Leipzig

4.1. Verschiedene Funktionen, verschiedene Wohnsiedlungen

Leipzig und Budapest nehmen in der Siedlungshierarchie von Deutschland und Ungarn verschiedene Positionen ein. Leipzig als regionales Zentrum kann in diesem Sinne mit der Welt- und Hauptstadt Budapest nicht verglichen werden, obwohl die Bedeutung Leipzigs in einigen Bereichen (z.B. internationale Messen) Budapest übertroffen hat bzw. übertrifft. Die verschiedenen Rollen dieser Städte riefen wirtschaftliche Unterschiede hervor und Raumordnungs- und Stadtentwicklungsprogramme übten differenzierte Wirkungen auf Wohnungspolitik und Wohnungsmarkt aus und somit auf die Lage und Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen.

Die in den vorherigen Kapiteln dargestellten allgemeinen Eigenschaften von Wohnsiedlungen treffen natürlich auch auf Leipzig und Budapest zu, diesbezüglich sei nur auf einige charakteristische Unterschiede der Wohnanlagen beider Städte hingewiesen.

Die Anzahl der Wohnsiedlungen und Neubaugebiete von Leipzig beträgt 30 und nur sechs davon haben 2500 und mehr Wohnungen (Abb. 4). Unter den größeren – ausschließlich mit Großtafeltechnologie gebauten – Wohnsiedlungen ragt der Stadtteil Grünau mit 38.500 Wohnungen hervor. Gleichartiges existiert in Ungarn weder in Größe noch in Bedeutung. Die Mehrzahl der Wohnsiedlungswohnungen konzentriert sich auf

diese Großwohnsiedlung, die Größe der anderen Wohnanlagen erreicht zusammen nicht einmal 10.000 Wohnungen. In Budapest beträgt die Anzahl der als Wohnsiedlung registrierten Wohnquartiere 121, davon 34 mit 2500 und mehr Wohnungen (Abb. 5).

Es gibt in der ungarischen Hauptstadt insgesamt sieben große Großwohnsiedlungen, in denen die Wohnungszahl 10.000 Wohnungen übersteigt. Die Verteilung der Wohnsiedlungswohnungen in Budapest ist viel ausgeglichener als in Leipzig. Unterschiede bestehen nicht nur in der Anzahl der Wohnsiedlungen, sondern auch in ihrer Lage in der Stadt. Während in Leipzig Großwohnsiedlungen auch in zentraler städtischer Lage vorzufinden sind und einzelne Plattenbauten in der Innenstadt auch infolge der nachträglichen Bebauung von Baulücken vorkommen, trifft das auf Budapest nicht zu. Das Stadtzentrum und die inneren Wohnviertel sind



Abb. 4: Wohnsiedlungen in Leipzig
Entwurf: Egedy, T.



Abb. 5: Wohnsiedlungen in Budapest (gebaut nach 1945)
Entwurf: Egedy, T.

ausschließlich durch ihre historische Bebauung gekennzeichnet. Ein weiterer Unterschied ist, dass der Umbau der traditionellen Ortszentren in den randstädtischen Bezirken zu Wohnsiedlungen im Rahmen der Sanierungen der 70er Jahre auf Budapest viel stärker ausgeprägt ist. Auch die Wohnsiedlungen auf der grünen Wiese erhöhten den Anteil der Wohnsiedlungswohnungen in den äußeren Bezirken und Stadtteilen Budapests wesentlich. In Budapest ist die ringartige Anordnung der Wohnsiedlungen innerhalb der Stadt charakteristisch, als Folge der allmählichen Verlagerung der Wohnsiedlungsbautätigkeit nach außen, in Richtung der Randbezirke.

Ein weiterer Unterschied zwischen den beiden Städten besteht darin, dass die oben vorgestellten Wohnsiedlungsgenerationen in Budapest vollständig vorhanden sind, es können jeweils zahlreiche Beispiele erwähnt werden. Das kann von Leipzig nicht behauptet werden: die Generation der 50er Jahre kommt nur in Einzelfällen vor und es gibt keine den ungarischen Elitewohnsiedlungen entsprechenden Wohnquartiere in der

Stadt. Was die bebaute Umwelt betrifft, können wir feststellen, dass beim Bau der einzelnen Wohnsiedlungen – trotz der gleichen Bautechnologie – unterschiedliche Gebäude- und Wohnungsstandards auftreten. So ist es möglich, dass die äußere Erscheinung der Wohnsiedlungen ähnlich ist, die Zusammensetzung des Wohnungsbestandes und die Ausstattung der Wohnungen jedoch unterschiedlich sind. Wenn wir die Wohnsiedlungen der beiden Städte miteinander vergleichen, können wir feststellen, dass trotz der aufgeführten Disparitäten noch immer mehr Ähnlichkeiten als Unterschiede bestehen.

4.2. Fallstudien: Leipzig-Grünau WK7 und Budapest-Havanna

Zur näheren Untersuchung der Situation von Großwohnsiedlungen haben wir Leipzig-Grünau WK7 und Budapest-Havanna ausgewählt. Die vergleichende Analyse wird durch die außergewöhnliche Ähnlichkeit dieser beiden Wohnsiedlungen besonders interessant, was nicht nur für ihre Bauweise, sondern auch für ihre soziale und naturräumliche Umwelt gilt (Tab. 8). Im Jahre 1999 haben die Geographischen Institute der Universität Leipzig und der Ungarischen Akademie der Wissenschaften mit Hilfe von Studenten eine vergleichende Erhebung in den oben genannten Wohnsiedlungen durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen einige grundlegende Ähnlichkeiten und Unterschiede, die für ungarische und ostdeutsche Wohnsiedlungen, die in den 70er Jahren errichtet wurden, charakteristisch sind.

Tab. 8: Vergleich der Erhebungsgebiete

| Eigenschaften | Grünau WK7 | Havanna |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------|
| Bauzeit | 1982–1984 (1976–1988) | 1976–1981, 1987–1988 |
| Fläche | 0,9 km ² | 0,6 km ² |
| Gebäude | 423 | 140 |
| Geschoßhöhe | 6 und 10 | 10 |
| Wohnungen | 7.135 | 6.230 |
| im Verhältnis zum Stadtteil | 19,8% | 16,6% |
| Wohnbevölkerung | 15.200 | 19.400 |
| im Verhältnis zum Stadtteil | 19,9% | 19,3% |
| Entfernung zum Stadtzentrum | 8,5 km | 10,5 km |

Quelle: eigene Erhebung

Der Ausbau von Leipzig-Grünau begann in der zweiten Hälfte der 70er Jahre. Da im Norden und Süden der Stadt Tagebaugelände und potentielle Bergbaugelände lagen, bot sich die Möglichkeit zum Aufbau einer Großwohnsiedlung nur im Osten oder Westen von Leipzig. Es handelte sich um eine klassische Investition auf der grünen Wiese, da sich auf dem heutigen Gebiet der Wohnsiedlung damals noch landwirtschaftliche Flächen befanden. Weiterhin lagen dort drei kleinere Siedlungen: eine davon (Schönau) wurde praktisch – bis auf die Kirche und eine Schule – völlig abgerissen, während das sich seit 1919 entwickelnde Dorf Grünau und die seit den 30er Jahren errichtete Kirschbergsiedlung als Einfamilienhauszonen heute einen festen

Bestandteil der Wohnsiedlung bilden. Nach der Grundsteinlegung im Jahre 1976 begann der Bau der Wohngebäude und bis 1988 sind insgesamt 423 5-, 6-, 11- und 16-geschossige Gebäude mit etwa 36.000 Wohnungen fertiggestellt worden. Mit ihrem Wohnungsbestand und 76.000 Einwohnern ist Grünau zur Zeit die fünftgrößte Wohnsiedlung in der Bundesrepublik. Die Großwohnsiedlung besteht aus acht Wohnkomplexen (WK), die sich oft nicht nur durch ihr spezifisches Umfeld, sondern auch durch ihre Bevölkerungszusammensetzung voneinander unterscheiden. Man kann folgende Behauptung aufstellen: je später der Wohnkomplex errichtet wurde, desto schlechter ist seine Wohnumfeldqualität. Dementsprechend ist die Situation der zuletzt gebauten Wohnkomplexe WK7 und WK8 – die gleichzeitig über die größte Einwohnerzahl verfügen – am schlechtesten; die soziale Infrastruktur und der Dienstleistungssektor sind in diesen Wohnkomplexen mangelhaft, auch kommen hier die meisten baulichen und technologischen Schäden vor (ISR-Studienprojekte 1992). Der zu Beginn der 80er Jahre errichtete WK7 liegt im Nordwesten der Großwohnsiedlung, mit seinen 7.000 Wohnungen und rund 15.000 Einwohnern liegt er auf dem dritten Platz unter den Wohnkomplexen. Laut Experten ist der WK7 einer der Wohnkomplexe mit dem schlechtesten Zustand.

An der Stelle der Havanna Wohnsiedlung im XVIII. Bezirk (Pestszentlőrinc) in Budapest befand sich ein Betrieb. Die Gebäude des Betriebes wurden in den 20er Jahren zu Notwohnungen umgestaltet, um die Wohnungssituation der armen Schichten zu verbessern und zahlreichen Arbeitslosen, Kriegsversehrten und Flüchtlingen eine Einraum- oder kleinere Wohnung zur Verfügung zu stellen. In der mit einer Mauer umgebenen Wohnsiedlung – die praktisch als selbständiger Stadtteil fungierte – wohnten Ende der 30er Jahre bereits ca. 10.000 Personen unter sehr schlechten Lebensumständen. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde diese Siedlung abgerissen und an ihrer Stelle die heutige Havanna-Siedlung aufgebaut. Die mit Plattenbautechnologie gebauten Wohnhäuser wurden in zwei Phasen errichtet: zwischen 1976 und 1981 wurde der größere Teil erbaut, welcher dann in den Jahren 1987 und 1988 um einige Gebäude ergänzt wurde (Preisich 1998). Es gibt zur Zeit in den 140 Gebäuden mit eigener Hausnummer insgesamt 6.230 Wohnungen, was 16,6% des Bezirkswohnungsbestandes ausmacht. Die Bevölkerungszahl der Havanna-Siedlung beträgt 19.400 Personen, d.h. ca. 19% der Bevölkerung des XVIII. Bezirks wohnen hier.

Beim Vergleich der Wohnsiedlungen muss auf den Zustand der Gebäude kurz eingegangen werden. Wie schon erwähnt, ist die Sanierung von Großwohnsiedlungen in Ungarn im Vergleich zu Deutschland sehr zurückgeblieben. Im Grünauer WK7 gehen die Sanierungsprozesse seit Jahren planmäßig voran, und infolgedessen ist der durchschnittliche Zustand der Gebäude viel besser als in Havanna (Abb. 6 und 7). Den schlechtesten äußeren Zustand weisen die älteren fünfgeschossigen Wohnhäuser im nordöstlichen Teil der Wohnsiedlung sowie die Punkthäuser im Südosten auf. Die Situation in Havanna ist viel homogener: der äußere Zustand der Gebäude ist praktisch überall nur mittelmäßig oder schlecht. Laut unserer Untersuchung beträgt der Anteil der teilsanierten Wohngebäude in Grünau WK7 48% bzw. der vollsanierten Häuser










-  Zustand sehr gut, instandgehalten, saniert
-  guter Zustand, sichtbar instandgehalten
-  mittelmäßiger Zustand, Spuren von Instandhaltung
-  vernachlässigt, lange nicht instandgehalten, Sanierungsbedarf besteht
-  sehr vernachlässigt, veraltet, schlechter Zustand, starker Sanierungsbedarf
-  äußere anthropogene Schäden (Graffiti, etc.)
-  Sonstige Gebäuden ohne Wohnfunktion

Abb. 6: Zustand der Wohngebäude in Grünau WK7. Stand 2000
Entwurf: Egedy, T.

15%, beide Werte nehmen von Jahr zu Jahr zu (*Bild 1 und 2*). Zur selben Zeit finden wir in Havanna eine große Zahl sanierungsbedürftiger Gebäude, ihr Anteil erreicht 70%. Der Anteil der teil- oder vollsanierten Wohnhäuser bleibt weit unter den Werten der deutschen Wohnsiedlung.

Was die Grünanlagen der beiden Großsiedlungen anbetrifft, können wir eine ähnliche Situation feststellen. Während im Grünauer WK7 mehrere, eher kleinere und relativ gut gepflegte Grünanlagen vorhanden sind und sich die ungepflegten Grünstreifen auf den nordöstlichen Teil des Wohnkomplexes konzentrieren, finden wir in der Havanna-Siedlung großflächiges, ausgedehntes, überwiegend schlecht oder ungepflegtes Grün (*Abb. 8 und 9*). Nur im nördlichsten Teil der ungarischen

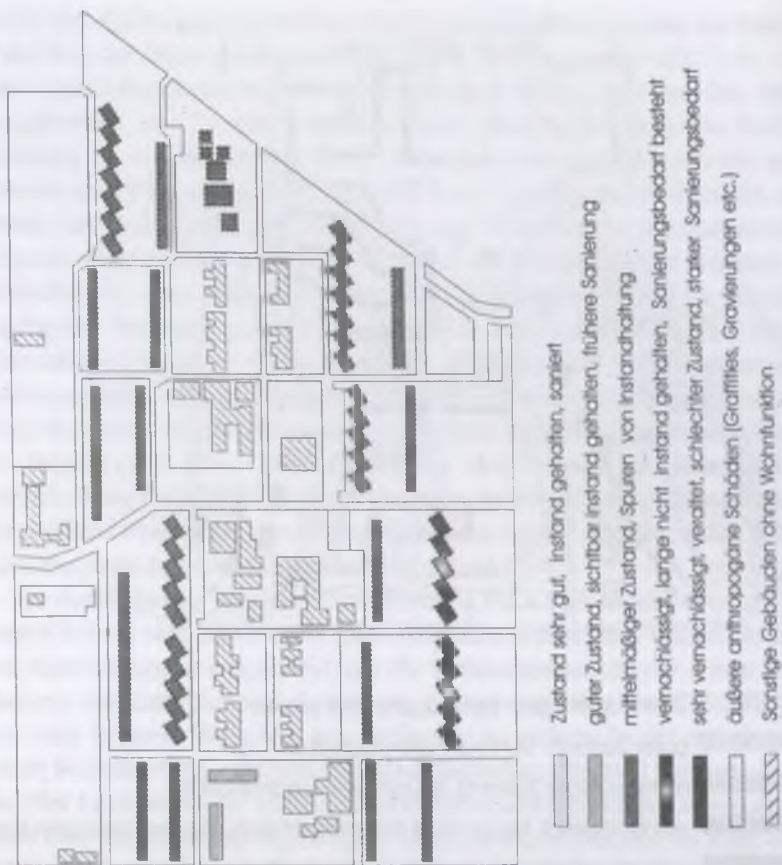


Abb. 7: Zustand der Wohngebäude in der Havanna-Wohnsiedlung
Entwurf: Egedy, T.

Wohnsiedlung fand eine – und hoffentlich nicht die letzte – Grünsanierung statt. Der Zustand der bebauten und naturräumlichen Umwelt beeinflusst nicht nur die Identifizierung der Einwohner mit ihrer Wohnsiedlung, er wirkt sich auch – wie wir noch sehen werden – auf die Wegzugsabsicht aus.

Es gibt einige Unterschiede zwischen den vorherigen Wohnumfeldern der Zugezogenen in die beiden Wohnsiedlungen. Während die Einwohner des WK7 hauptsächlich aus Wohnsiedlungen stammen, also von einer anderen Wohnsiedlung bzw. einem anderen WK nach Grünau WK7 umgezogen sind (48%), kam die Bevölkerung der Havanna-Siedlung zum Großteil (45%) aus Mehrfamilienhäusern außerhalb von Wohnsiedlungen. Auch der Anteil derjenigen, die aus Einfamilienhäusern zugezogen sind, ist sehr hoch (35%). Die aus älteren und schlechteren Wohnungen zugezogenen Familien bekamen in Havanna neue Wohnungen von besserer Qualität. Ihre Lebensumstände verbesserten sich wesentlich. Dies wird



Bild 1. Alte Wohngebäude in der Grünauer WK7



Bild 2. Renovierte Wohngebäude in der Grünauer WK7

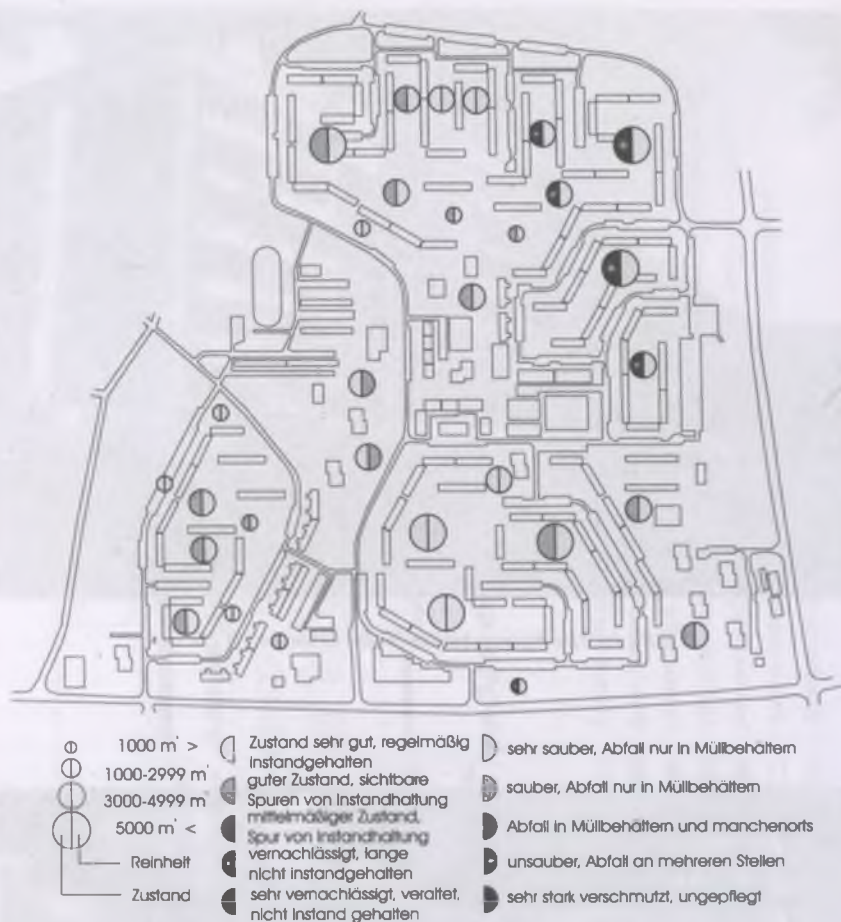


Abb. 8: Zustand der Grünanlagen in Grünau WK7. Stand 2000
Entwurf: Egedy, T.

deutlich, wenn wir Größe und Ausstattung der vorherigen und jetzigen Wohnungen miteinander vergleichen.

Durch den Umzug erfolgten für die Haushalte beider Wohnsiedlungen erhebliche qualitative Änderungen. Im Grünauer WK7 erhöhte sich der Anteil der in 20–40 m² großen Wohnungen lebenden Haushalte und außerdem nahm der Anteil der in größeren, d.h. 80–100 m² großen Wohnungen lebenden Haushalte zu. Hier können zwei Prozesse unterschieden werden: die Zuziehenden gelangten entweder in kleinere, aber besser ausgestattete Wohnungen mit höherer Komfortstufe oder zogen unter Beibehaltung der Komfortstufe in eine größere Wohnung. In Havanna haben sich andere Prozesse abgespielt: die Anzahl der in kleineren Wohnungen lebenden Haushalte nahm eindeutig ab, während sich der Anteil der in 40–60 m² großen, für

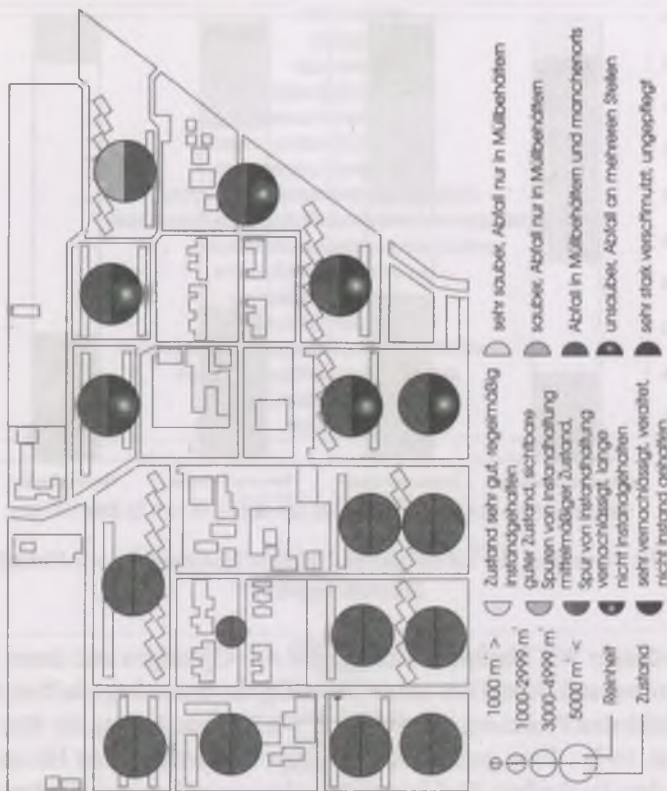


Abb. 9: Zustand der Grünanlagen in der Havanna-Wohnsiedlung. Stand 2000
Entwurf: Egedy, T.

Havanna typischen Wohnungen lebenden Familien erhöhte. Am meisten nahm jedoch der Anteil derjenigen zu, die in eine 60–80 m² große Wohnung umzogen. Durch den Umzug kamen diese Haushalte aus Ein-Zimmer-Wohnungen normalerweise in Eineinhalb-Zimmer- und Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen. Die höhere Komfortstufe bedeutete in beiden Wohnsiedlungen im allgemeinen ein separates Badezimmer und Toilette, Warmwasserversorgung und das Vorhandensein einer Terrasse oder eines Balkons (Abb. 10).

Die Großwohnsiedlungen charakterisiert normalerweise eine unausgeglichene Altersstruktur. In die neuen Wohnsiedlungen zogen in erster Linie junge Familien mit kleinen Kindern, die Altersklasse der 14–20 jährigen und die alte Generation waren unterrepräsentiert. Auf der Alterspyramide gibt es dementsprechend zwei Spitzen: eine bei den jungen Eltern (30–40 Jahre) und eine bei deren Kindern (0–10 Jahre). Die Altersstruktur hängt natürlich auch mit dem Alter der Wohnsiedlung eng zusammen: je früher die Wohnsiedlung gebaut wurde, desto mehr verschieben sich diese Wellen in Richtung der älteren Generationen (Blankenfeld et al. 1994). Die demographischen

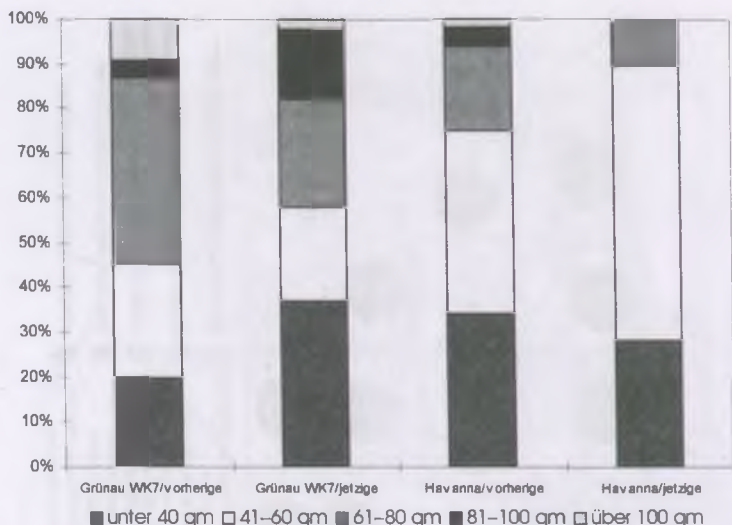


Abb. 10: Verteilung der vorherigen und jetzigen Wohnungen nach Wohnfläche
Entwurf: Egedy, T.

Wellen im Grünauer WK7 befinden sich bei den 40–45jährigen und deren Kindern, den 15–20jährigen Jugendlichen. Dies entspricht völlig der oben dargestellten Altersstruktur und den geschilderten Prozessen, denn Grünau WK7 wurde Anfang der 80er Jahre gebaut (Kabisch et al. 1997). Eine ganz ähnliche Struktur charakterisiert Havanna, mit dem Unterschied, dass ihr Aufbau fünf Jahre früher begonnen hat und die demographischen Wellen sich entsprechend verschoben haben (Abb. 11 und 12).

Wenn wir die Haushaltzusammensetzung untersuchen, können wir wesentliche Unterschiede feststellen. Die Zusammensetzung der Haushalte im Grünauer WK7 ist im Gegenteil zur Havanna-Siedlung sehr unausgeglich (Abb. 13). Im WK7 sind die Einpersonenhaushalte in der Überzahl, aber auch der Anteil der Zweipersonenhaushalte ist hoch. Etwa 60% der befragten Haushalte gehören zu diesen Gruppen, was ein außergewöhnlich hoher Anteil ist. In Havanna beträgt der Anteil beider Haushaltstypen nur 32%. Nach der Wende nahm die Anzahl der nach Grünau zuziehenden Studierenden, Auszubildenden und jungen Erwerbstätigen – die Grünau als vorübergehenden Wohnstandort betrachten – sehr schnell zu, und die Fluktuation ist dementsprechend auch viel höher. Den Anteil der kleinen Haushalte erhöht auch die Anzahl der alleinstehenden und verheirateten Rentner. Ein weiterer Unterschied zwischen den Haushaltsstrukturen der beiden Großwohnsiedlungen ist, dass der Anteil der Haushalte mit mehreren Kindern in der Havanna-Siedlung höher ist und der Anteil der Mehrfamilienhaushalte um ein Vielfaches höher ist als in der deutschen Wohnsiedlung. Dies spiegelt die Umstände der Wohnungssituation in ungarischen Wohnsiedlungen wider. Das Zusammenleben mehrerer Generationen kommt sehr häufig vor, Kinder leben mit ihren Eltern und Großeltern in der selben Wohnung.

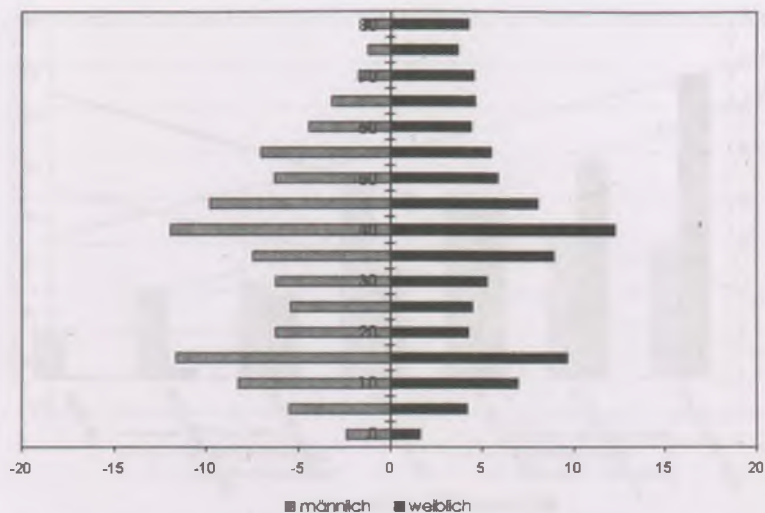


Abb. 11: Lebensbaum von Grünau WK7
Entwurf: Egedy, T.

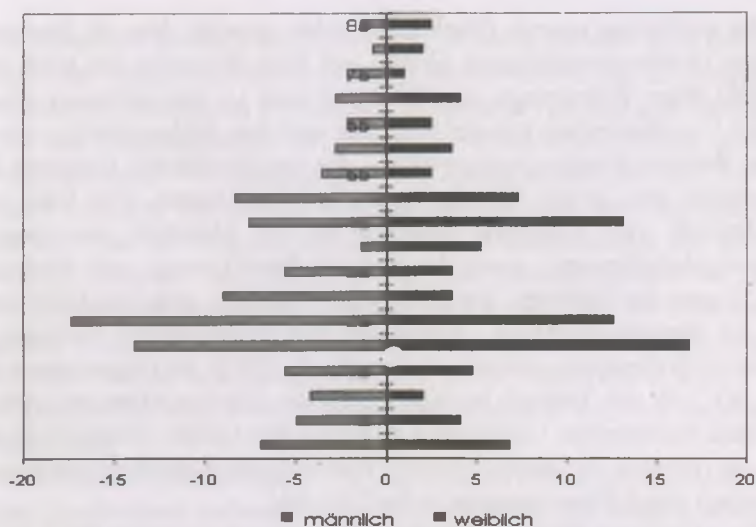


Abb. 12: Lebensbaum der Havanna Wohnsiedlung
Entwurf: Egedy, T.

Die Gegenwart und besonders die Zukunft dieser Wohnsiedlungen wird grundlegend beeinflusst durch die Zufriedenheit der Einwohner mit ihrem Wohnumfeld bzw. deren Wegzugsabsichten. In dieser Hinsicht bestehen wesentliche Unterschiede zwischen dem Grünauer WK7 und der Havanna-Siedlung, was auch auf den unterschiedlichen Charakter des Wohnungsmarktes und der Wohnungssituation in beiden Länder hinweist.

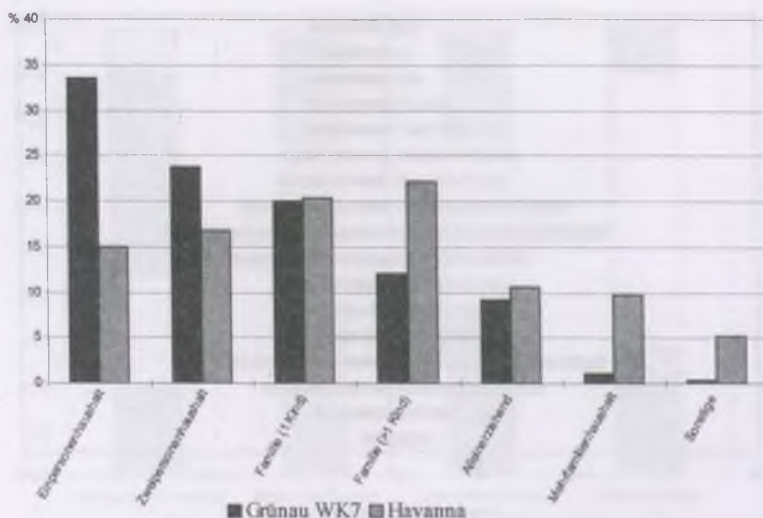


Abb. 13: Anteil der verschiedenen Haushaltstypen
Entwurf: Egedy, T.

Die Ergebnisse unserer Erhebungen haben gezeigt, dass die Bewohner der ungarischen Großwohnsiedlungen sowohl mit ihrer Wohnung als auch mit dem Wohnumfeld ihrer Wohnanlage unzufriedener sind als die Grünauer Haushalte. Obwohl die Unzufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld – wie es sich bei beiden Wohnsiedlungen herausstellte – die entscheidenden Faktoren für eine Wegzugsabsicht sind, ist die Wegzugsbereitschaft der Ungarn, trotz ihrer größeren Unzufriedenheit, viel niedriger. Generell ist die Mobilität der ungarischen Wohnsiedlungsbevölkerung – sowie der gesamten Bevölkerung – sehr niedrig. Dabei spielen in Ungarn das Eigentum, der Besitz einer Wohnung, eine entscheidende Rolle, worin in der Havanna-Siedlung – neben der "gut ausgestatteten Wohnung" – die wichtigsten Verbleibgründe gesehen werden (Egedy 2003). Im Gegensatz dazu ist im Grünauer WK7 für den Verbleib im Wohngebiet die günstige Miete am wichtigsten, was auf einen bedeutenden Unterschied zwischen den beiden Großwohnsiedlungen hinweist. In Havanna existieren nämlich überwiegend Eigentumswohnungen, in Grünau jedoch sind Mietwohnungen in der Überzahl.

Die wichtigsten Wegzugsgründe sind sowohl im Grünauer WK7 als auch in Havanna die zu kleinen Wohnungen und das schlechte Wohnumfeld. Die Wegzugsabsichten der Einwohner spalten sich aber nach Alter, Ausbildung und Einkommen sehr unterschiedlich auf. Im allgemeinen können wir feststellen, dass die Wegzugsabsicht mit höherer Ausbildung und höherem Einkommen zu-, mit höherem Alter wiederum abnimmt (Abb. 14).

Es treten jedoch einige charakteristische Unterschiede zwischen Grünau WK7 und Havanna auf. Während in Havanna die Wegzugsabsicht bei den Einwohnern mit

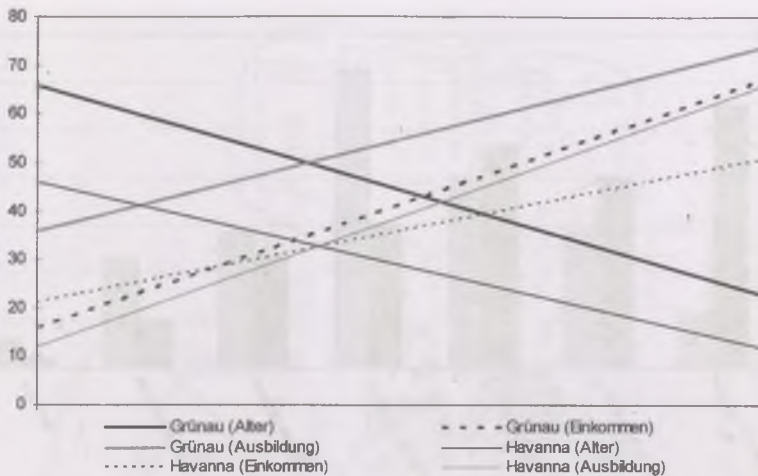


Abb. 14: Zusammenhang zwischen Umzugswunsch und Alter, Einkommen und Ausbildung (linearer Trend)
Entwurf: Egedy, T.

mittlerem Abschluss (Abitur) am höchsten ist, ist sie in Grünau WK7 bei denen mit Hochschul- oder Universitätsabschluss am größten. Daneben liegt die Wegzugsabsicht der Bewohner mit niedrigerem Einkommen in Havanna viel niedriger. Dieses Beispiel zeigt, dass die Wegzugsabsicht der oberen Bevölkerungsschichten in deutschen Großwohnsiedlungen viel ausgeprägter und charakteristischer ist. Ein weiterer Unterschied zwischen den beiden Wohnanlagen ist, dass die Wegzugsabsicht im Grünauer WK7 bei den Einpersonenhaushalten, in Havanna aber bei den Familien mit mehreren Kindern am höchsten ist. Der Umzugswunsch der Ein- und Zweipersonenhaushalte in Havanna liegt sehr niedrig (Abb. 15). Mit dem Alter kommt es zu einem Ausgleichsprozess zwischen Wegzugs- und Verbleibswunsch. Im Grünauer WK7 finden wir diesen Ausgleich in der Altersklasse 46–65 Jahre, in Havanna dagegen bei den 31–45 jährigen. Hier kommt es also viel früher zu diesem Ausgleichsprozess.

Der Anteil der Einwohner mit ungewissem Umzugsziel sowie der Anteil derjenigen, die die Stadt verlassen wollen, ist in Grünau viel höher. Außerdem ist es interessant, dass die Ungarn weniger an ihre Wohnsiedlung, viel stärker aber an ihren Bezirk bzw. Stadtteil gebunden sind.

Die Großwohnsiedlungen der 70er Jahre charakterisiert eine mangelhafte Dienstleistungsstruktur. Nach der Wende wurden in diesem Bereich erhebliche Umgestaltungsprozesse in Gang gesetzt, obwohl die alten Strukturen auch heute noch zu finden sind. Es ist typisch für diese Wohnsiedlungen, dass in den Wohnungen und im Erdgeschoss der Gebäude verschiedene Diensleistungen und Einzelhandel angesiedelt wurden. Dieser Prozess war besonders in der Havanna-Siedlung sehr

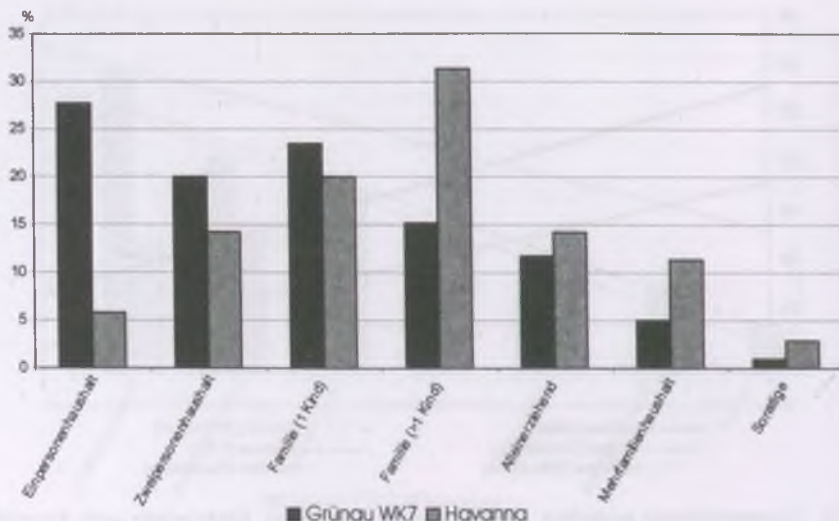


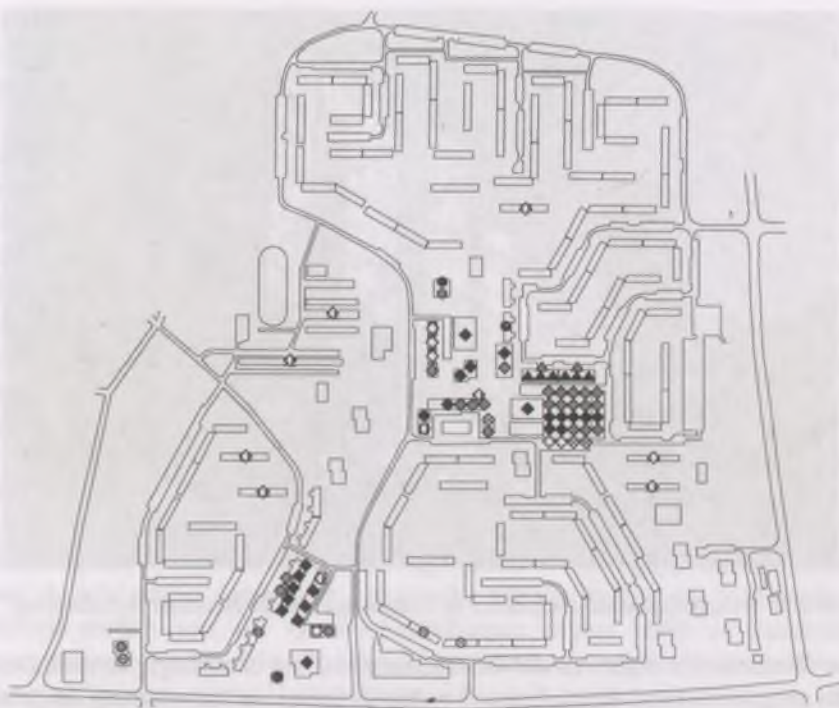
Abb. 15: Zusammenhang zwischen Umzugswunsch und Haushaltstypen
Entwurf: Egedy, T.

fortgeschritten, es können jedoch auch im Grünauer WK7 zahlreiche Beispiele gefunden werden. Im Grünauer WK7 konzentrieren sich die Dienstleistungen im Zentrum der Wohnsiedlung (Jupiter Center) bzw. in dessen Nähe überwiegend in selbständigen Gebäuden, entsprechend kommen weniger Dienstleistungen in Wohnungen und Wohngebäuden vor (Abb. 16). In der Havanna-Siedlung finden wir zwei größere Konzentrationen: eine Geschäftsstraße im Zentrum der Wohnsiedlung bzw. eine kleinere Gruppe von Geschäften im Norden. Daneben befinden sich viele Geschäfte im Erdgeschoss der Wohngebäude, die eine wichtige Rolle bei der täglichen Versorgung spielen (Bild 3). Während im Grünauer WK7 die Dienstleistungsstruktur relativ ausgeglichen ist und bis auf Reisebüros praktisch alle Dienstleistungssektoren vorhanden sind, gibt es in der Havanna-Siedlung einen großen Mangel an Dienstleistungen im Versicherungswesen, im sozialen Bereich und im Post- bzw. Fernmeldewesen.

Aus den Ergebnissen unserer Erhebungen können folgende Schlussfolgerungen gezogen werden:

- Zwischen den deutschen und ungarischen Großwohnsiedlungen derselben Generation können trotz der ähnlichen Bautechnologie und dem ähnlichen Erscheinungsbild der gebauten Umwelt mehrere Unterschiede festgestellt werden. Obwohl die Bautechnologie die Zusammensetzung und den Charakter des Wohnungsbestandes grundsätzlich bestimmt hat, ermöglichte sie auch einen größeren Spielraum in der Wohnungsgestaltung. Dies beweist unter anderen die unterschiedliche Zusammensetzung des Wohnungsbestandes der Wohnanlagen.

- Zweifellos haben die Großwohnsiedlungen der 1970er und 80er Jahre die Wohnsituation der beiden Städte positiv beeinflusst. Die zugezogene Wohnsiedlungs-



- | | | | |
|---|---------------------------------|---|--|
| ⊗ | Versicherung, Soziales | ○ | In Wohnungen |
| ⊕ | Gesundheitswesen | △ | In Garagen, Lagerräumen |
| ① | Unterricht, Kultur | □ | in für diese Tätigkeit vorgesehenen Räumen |
| ● | Handel, Gaststättengewerbe | ◇ | In selbständigen Gebäuden |
| ⊙ | Fremdenverkehr | | |
| ○ | Transport, Post, Fernmeldewesen | | |
| ● | Sonstige | | |

Abb. 16: Einzelhandel und Dienstleistungen in Grünau WK7. Stand 2000
Entwurf: Egedy, T.

bevölkerung gelangte meist zu größeren Wohnungen mit höherem Komfort und besserer Qualität.

– Die größten Unterschiede gibt es bei der Bevölkerung der untersuchten Großsiedlungen. Dies betrifft nicht in erster Linie die Altersstruktur, sondern vielmehr die Zusammensetzung des Haushaltsbestandes. Auch diese Tatsache weist darauf hin, dass zwischen der Gesellschaft und der Wohnungsmarktsituation der einzelnen Wohnsiedlungen bzw. ihrer Rolle auf dem Wohnungsmarkt ein enger Zusammenhang besteht.

– Die am häufigsten erwähnten Probleme der untersuchten Wohnsiedlungsgeneration – die mangelhaft ausgestattete Umwelt – können infolge der Umzugswünsche und der Unzufriedenheit der Einwohner eindeutig nachgewiesen werden. Sie scheinen von der wirtschaftlichen und politischen Situation der Länder und den Veränderungen



Bild 3. Wohngebäude mit Geschäften im Erdgeschoss in der Havanna Wohnsiedlung

seit der Wende sowie sogar von der Bevölkerungsstruktur unabhängig zu sein. Deshalb sind die eingeleiteten und die noch ausstehenden Vorhaben zur Verbesserung der gebauten Umwelt von außergewöhnlich hoher Bedeutung. In dieser Hinsicht gibt es jedoch erhebliche Unterschiede zwischen den beiden Ländern.

5. Zusammenfassung – Was wird aus den Großwohnsiedlungen?

Wie unsere Untersuchungen bestätigen, gibt es in der gebauten, sozialen und naturräumlichen Umwelt der Wohnsiedlungen von westeuropäischen und früheren sozialistischen Ländern erhebliche Unterschiede, die grundlegend auf die verschiedenen gesellschaftspolitischen Systeme zurückzuführen sind. Dies führte in Deutschland zu einer interessanten Situation, da die verschiedenartigen Wohnungsbestände in den alten und neuen Bundesländern dem Land nach der Wiedervereinigung ein doppeltes Gesicht verliehen haben. Ebenso haben wir durch unsere Untersuchungen festgestellt, dass zwischen den gleichaltrigen Wohnsiedlungen mit ähnlichem Charakter dennoch große Unterschiede bestehen. Diese Disparitäten haben sich besonders nach der Wende verstärkt und infolgedessen sind diese Wohnsiedlungen auf dem Wohnungsmarkt der Länder mit unterschiedlichen Chancen gestartet und nehmen heute verschiedenartige Positionen ein. Die Weiterentwicklung der Wohnsiedlungen hängt im Großen und Ganzen davon ab, wie und wann sie in den Wohnungsmarkt zurückintegriert werden können.

Ohne Zweifel stellen Großwohnsiedlungen für viele Gesellschaftsschichten eine Wohnmöglichkeit dar. Die Nachfrage nach Wohnungen wird in der nahen Zukunft weder

in quantitativem noch in qualitativem Sinne sinken, der Abriss von Wohnsiedlungen ist dementsprechend – zumindest in Ungarn – keine einschlägige Lösung. Für die Erhaltung dieser Wohnviertel spricht auch die Tatsache, dass die Kosten einer Sanierung nicht einmal ein Drittel der Kosten für Abriss und Neubau erreichen. Die dargestellten Ergebnisse zeigen, dass die Renovierung des Wohnungsbestandes und -umfeldes eine entscheidende Rolle in der Weiterentwicklung beziehungsweise für die Zukunft von Wohnsiedlungen spielen wird. Das beweist unter anderem die hohe Wegzugsabsicht der Einwohner – Jeder Dritte würde wegziehen, wenn es ihm irgendwie möglich wäre. Durch Umstrukturierung des Wohnungsangebotes in diesen Wohnanlagen wäre es wahrscheinlich möglich, die Wegzugsabsichten erheblich zu senken. Eine andere, sehr wichtige Aufgabe wäre, das Wohnumfeld weiter zu verbessern, ansonsten bleibt das schlechte Wohnumfeld nach wie vor sowohl in den deutschen, als auch in den ungarischen Wohnsiedlungen einer der wichtigsten Umzugsgründe.

In der Gesellschaft können diejenigen Schichten, die ihr Leben in Großwohnsiedlungen verbringen wollen und werden, immer besser umgrenzt werden. Die Wegzugsabsicht und die tatsächlich wirkenden Prozesse zeigen, dass in der Bevölkerung der Wohnsiedlungen eine Segregation vor sich geht, dass die frühere – oftmals als sehr positiv dargestellte – gemischte soziale Struktur der Wohnsiedlungen allmählich zerfällt und die Großwohnsiedlungen immer mehr zu einheitlichen Wohnungsklassen werden. Wie lange dieser Prozess dauert, und ob er in den kommenden Jahren eine positive oder negative Richtung nimmt, hängt auch davon ab, ob die notwendigen Maßnahmen und Entscheidungen für die Revitalisierung und Erhaltung von Großwohnsiedlungen getroffen werden oder nicht. Es bleibt zu betonen, dass die Situation der Großwohnsiedlungen in Ungarn viel kritischer ist. Deswegen wäre es sofort notwendig, die ersten Schritte zur Erneuerung dieser Baugebiete einzuleiten. Die aktuellen Tendenzen in Ungarn zeigen, dass die Zuständigen die Bedeutung dieser Frage noch nicht vollkommen erkannt haben und dass man auf den Durchbruch noch warten muss. Wenn diese Maßnahmen – die in Deutschland und Ungarn mit unterschiedlicher Geschwindigkeit voranschreiten – scheitern, werden sich die Großwohnsiedlungen mit der Zeit zu sozial abgewerteten Wohnquartieren entwickeln.

LITERATUR

- Blankenfeld, B. u. Lindner, M. u. Weeber, R. (1994): Quartiersbezogene soziale und kulturelle Einrichtungen in den großen Neubaugebieten der neuen Bundesländer – Informationen zur Raumentwicklung, Heft 9., S. 619–628.
- Bund-Länder-Förderprogramm – Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Länder und im Ostteil Berlins – Ziele und erste Ergebnisse – Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn/Berlin, 1996, S. 228.
- Egedy, T. (2000): The situation of high-rise housing estates in Hungary. In: Z. Kovacs (ed): Hungary towards the 21st century: the human geography of transition. Studies in Geography in Hungary 31, Geographical Research Institut HAS, Budapest, 2000, S. 169–185.

- Egedy, T. (2003): Aktuelle sozialstrukturelle Veränderungen in den ungarischen Großwohnsiedlungen – *Geografic Časopis, Geographical Journal of the Geographical Institute of the Slovakian Academy of Sciences*, 55., 3., S. 209–222.
- Farkas, E. J. u. Szabó, M. (1994a): Az önkormányzati bérlakásban élők lakásviszonyai I. – *Statisztikai Szemle*, 72., 3., S. 197–213.
- Farkas, E. J. u. Szabó, M. (1994b): Az önkormányzati bérlakásban élők lakásviszonyai II. – *Statisztikai Szemle*, 72., 4–5., S. 285–297.
- Farkas, E. J. u. Vajda, Á. u. Vita, L. (1995): A budapesti lakás piac kutatása – *Statisztikai Szemle*, 73., 3., S. 242–265.
- Fuhrich, M. u. Mannert, H. (1994): Großwohnsiedlungen – Gestern, Heute, Morgen – Informationen zur Raumentwicklung, Heft 9., S. 567–585.
- Großwohnsiedlungen – Dokumentation der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Stand 1. Oktober 1997.
- Gyáni, G. (1992): Bérkaszánya és nyomortelep – Magvető Kiadó, Budapest, S. 213.
- Hegedűs, J. (1998): A magyar lakásszektor piaci átalakulásának ellentmondásos folyamata – *Info-Társadalomtudomány*, 43., S. 49–58.
- Hegedűs, J. u. Várhegyi, É. (1999): A lakásfinanszírozás válsága – *Közgazdasági Szemle*, 46., 2., S. 101–120.
- Irion, I. u. Sieverts, T. (1991): Neue Städte – Experimentierfeld der Moderne – Deutsche Verlags-Anstalt, Stuttgart, S. 296.
- Joedicke, J. 1961 *Modern építészettörténet*. – Műszaki Könyvkiadó, Budapest, S. 247.
- Kabisch, S. u. Kindler, A. u. Rink, D. (1997): Sozialatlas der Stadt Leipzig – UFZ-Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle GmbH.
- Kovács, Z. u. Douglas, M. (1996): A városépítés időzített bombája – avagy a magyar lakótelepszindróma társadalomföldrajzi megközelítésben. – *Földrajzi Értesítő*, 45., 1–2., S. 101–117.
- Lakatos, M. (1998): A lakótelepi lakások és lakóik – *Mikrocenzus 1996*. – Központi Statisztikai Hivatal, Budapest, S. 177.
- Preisich, G. (1998): Budapest városépítésének története 1945–1990. – Műszaki Könyvkiadó, Budapest, S. 284.
- Rietdorf, W. (1992): Umfang, Entstehung und Lage der Großsiedlungen in Mittel- und Osteuropa. In: Internationales Forschungsseminar – Große Neubaugebiete – Dokumentation des Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn/Bad Godesberg, S. 68–77.
- Rietdorf, W. (1997): Zur Situation der Großwohnsiedlungen ehemals sozialistischer Länder und zur Entwicklung der Großwohnsiedlungen im östlichen Deutschland. In: Müller, E. (Hrsg.): *Großwohnsiedlungen in europäischen Städten, Beiträge zur regionalen Geographie*, Heft 45., Selbstverlag Institut für Länderkunde, Leipzig, S. 7–16.

Der Wandel der Arbeitsmärkte in Budapest und Leipzig

ZOLTÁN DÖVENYI¹ und REINHARD WIEßNER²

1. Einführung

Die durch den politisch-ökonomischen Umbruch in Ungarn und Ostdeutschland ausgelöste Umstrukturierung der Wirtschaft führte zu unmittelbaren Konsequenzen für die Arbeitsmärkte in beiden Ländern.

Beschäftigungseinbrüche mussten insbesondere diejenigen Bereiche der ehemals staatlichen Wirtschaft erleiden, die unter den neuen marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht mehr konkurrenzfähig waren, insbesondere der in beiden Ländern damals noch bedeutende industrielle Sektor sowie der Bereich der überdimensionierten Bürokratie. Der Übergang von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft war in den sozialistischen Ökonomien bis zur Wende nur in reduziertem Maße erfolgt. Dem Rückbau unrentabler Wirtschaftszweige und Betriebe und der Entlassung von Arbeitskräften waren aus ideologischen Gründen Grenzen gesetzt. Auch wegen technologischer Defizite lag der Arbeitskräftebesatz deutlich höher als in vergleichbaren Unternehmen westlicher Länder. Mit dem Übergang zu marktwirtschaftlicher Konkurrenz, dem Wegbrechen der Märkte im ehemaligen RGW und der in beiden Ländern betriebenen Privatisierung der Wirtschaft waren ein Zusammenbruch vieler Betriebe und entsprechende Massenentlassungen vorprogrammiert. Eine Konsequenz des ökonomischen Umbruchs bestand im Anwachsen der Arbeitslosigkeit, die im sozialistischen Wirtschaftssystem praktisch unbekannt war. Die Geschwindigkeit und die soziale Dramatik dieser Prozesse konnten staatlicherseits in gewissem Maße beeinflusst werden, z.B. durch die Verzögerung von Unternehmensprivatisierungen oder durch arbeitsmarktpolitische Maßnahmen. In beiden Ländern wurden beispielsweise im Zuge der Wende Formen der Arbeitslosenunterstützung eingeführt.

¹ Geographisches Forschungsinstitut der Ungarischen Akademie der Wissenschaften, H-1388 Budapest, P. O. B. 64. E-mail: dovenyiz@helka.iif.hu

² Institut für Geographie, Universität Leipzig, D-04103 Leipzig, Johannisallee 19a. E-mail: wiessner@rz.uni-leipzig.de

Bereiche der Wirtschaft, die in den sozialistischen Systemen nur in unterdurchschnittlichem Umfang präsent waren (z.B. Finanzdienstleistungen und andere unternehmensbezogene Dienstleistungen), konnten auf Zuwächse hoffen. Positive Effekte für den Arbeitsmarkt wurden ebenso durch Investitionen westlicher Unternehmen erzielt.

Grundsätzlich kann man den ökonomischen und gesellschaftlichen Transformationsprozess in den Reformländern Mittel- und Osteuropas als einen sprunghaften Übergang von einer sozialistischen Industriegesellschaft zu einem postsozialistischen System charakterisieren, das sich der postfordistischen Gesellschafts- und Wirtschaftsformation der westlichen Länder annähert. Verwerfungen, die sich in den westlichen Systemen im Übergang von der Industrie- zur Dienstleistungs- und Informationsgesellschaft in einem langjährigen kontinuierlichen Prozess vollzogen haben, wie De-Industrialisierung und Tertiärisierung, die Ausgrenzung von Arbeitskräften aus dem Arbeitsmarkt, wachsende Unterschiede zwischen Arm und Reich, der Rückzug des Sozialstaats und anderes mehr, sind in den Reformländern im Zeitraffertempo und angesichts der betont egalitären Prinzipien im sozialistischen System in erhöhter Schärfe eingetreten.

In den folgenden Ausführungen soll die postsozialistische Entwicklung der Arbeitsmärkte in Budapest und Leipzig herausgearbeitet werden, wobei die strukturelle Veränderung der Beschäftigung und der Arbeitslosigkeit im Mittelpunkt stehen werden. Weiterhin soll analysiert werden, welche sozialräumlichen Konsequenzen sich aus den Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt in den beiden Städten ergeben haben, inwieweit u.a. die Ausbildung sozialer Problemräume in den Stadtgebieten verstärkt wird.

Ein quantitativer Vergleich der Arbeitsmarktentwicklung in Budapest und Leipzig stößt an datentechnische Grenzen. Grundlegende statistische Daten, Definitionen und Differenzierungen sind für die beiden Städte häufig nicht kompatibel. Während in Ungarn bis heute weitgehend eine Kontinuität in den statistischen Systematiken seit der sozialistischen Zeit besteht, wurde in Ostdeutschland das statistische System der DDR durch das bundesdeutsche abgelöst. Darüber hinaus wurden in den Jahren seit der Wende sowohl die Wirtschaftsstatistik als auch die Arbeitsmarktstatistik novelliert. Weil sich schließlich durch die Gebietsreform in Ostdeutschland auch viele räumliche Bezugseinheiten veränderten (die Stadt Leipzig vergrößerte sich z.B. durch die Eingemeindung einer Reihe suburbaner Gemeinden), können räumlich differenzierte Zeitreihen über die postsozialistische Entwicklung des Arbeitsmarkts nur mit entsprechenden Unsicherheiten erstellt werden.

Die im Folgenden referierten Daten für Leipzig entstammen, soweit nicht anders angegeben, den laufenden Jahrgängen des Statistischen Jahrbuchs der Stadt Leipzig sowie darauf bezogenen eigenen Berechnungen, die Daten für Budapest stammen in erster Linie aus statistischen Veröffentlichungen des ungarischen Landesamtes für Arbeit und der Volkszählung 2001.

2. Hohe Arbeitsplatzverluste und Umstrukturierung der Wirtschaft

In Ungarn waren Prozesse der Umstrukturierung der Wirtschaft bereits in den 1980er Jahren zu beobachten, als die Wirtschaftspolitik eine etwas stärkere Marktorientierung der Unternehmen ermöglichte und mit der sog. "Zweiten Wirtschaft" ein kleines privatwirtschaftliches Segment neben der staatlichen "Ersten Wirtschaft" entstand. Die Zahl der Beschäftigten nahm bereits in den 1980er Jahren ab: Dieser Prozess beschleunigte sich mit der Wende und der ökonomischen Neuordnung allerdings rapide. So lag die Anzahl der Beschäftigten in Budapest im Jahre 1990 bei 917 000. Der größte Abbau von Arbeitsplätzen erfolgte dann bis 1996 auf 734 000 Beschäftigte. Danach reduzierte sich das Tempo des Arbeitsplatzrückgangs, bis 2001 (Volkszählung) erhöhte sich die Anzahl der Beschäftigten sogar wieder auf 746 000. Die Stabilisierung des Niveaus der Beschäftigung bei etwa einer Dreiviertelmillion ist auch durch andere Erhebungen bestätigt (z.B. Arbeitskräftebilanz 2002). Im Vergleich mit dem Jahr 1990 ist dennoch eine Abnahme der Beschäftigtenzahl in Budapest um fast 20% festzuhalten. Weil allerdings der Arbeitsplatzrückgang im übrigen Land noch höher ausfiel, wuchs die relative Konzentration der Arbeitsplätze auf die Hauptstadt Budapest dennoch.

In Ungarn erfolgte ein relativ zügiger Umbau der staatlichen Wirtschaft in private Organisationsformen. Dennoch lief der Transformationsprozess moderater ab als in Ostdeutschland, wo eine forcierte Strategie der Privatisierung verfolgt wurde. Während in Ungarn in der Übergangsperiode eine Reihe von unrentabel gewordenen staatlichen Betrieben durch Subventionen zunächst am Leben erhalten worden sind, konzentrierte man sich in Ostdeutschland stärker auf arbeitsmarktpolitische Maßnahmen, um die Auswirkungen des ökonomischen Umbruchs zu dämpfen. Unmittelbar nach der Wende stieg in Ostdeutschland die Zahl der Kurzarbeiter, die über das Arbeitsamt Einkommenszuschüsse in Form von Kurzarbeitergeld erhielten, dramatisch an. Erheblich war der Anteil der "Kurzarbeit Null", bei der die Arbeitnehmer keiner Arbeit mehr nachgingen, aber dennoch weiterhin als beschäftigt galten. Ferner entstand mit erheblichen Mitteln der Arbeitsverwaltung über Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen (ABM) ein umfangreicher zweiter Arbeitsmarkt (s. folgender Abschnitt). Die Daten der Beschäftigtenstatistik unterschätzen daher in Ostdeutschland jedenfalls in den frühen Jahren nach der Wende den erheblichen und schlagartigen Rückgang der regulären Beschäftigung (Fischer 1996).

Bezogen auf die Variable "Erwerbstätige am Arbeitsort", in der mehr oder weniger alle Personen erfasst werden, die einer – gegebenenfalls auch geringfügigen – Beschäftigung nachgehen, ergibt sich für die Stadt Leipzig die folgende Entwicklung: Die Zahl der Erwerbstätigen ging erheblich von ursprünglich gut 300 000 im Jahre 1989 auf 245 116 im Jahre 1992 und auf 234 421 im Jahre 1993 zurück, also insgesamt um ein knappes Viertel. Seitdem ist die Zahl der Erwerbstätigen relativ konstant geblieben. Auf den Gebietsstand nach der Gebietsreform bezogen, bewegt sich die Zahl der am Arbeitsort Leipzig erwerbstätigen Personen bis heute auf einem Niveau von knapp 270 000.

Betrachtet man allerdings mit den "sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern" eine andere Variable, so lässt sich seit der zweiten Hälfte der 1990er Jahre ein weiterer Rückgang feststellen. Vor allem in der Zeit stagnativer Wirtschaftsentwicklung von 1999 bis 2002 ging die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Leipzig von 209 060 auf 196 239 und damit um weitere 6% zurück.

Unter sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind dabei Arbeitnehmer zu verstehen, die in den gesetzlichen Sozialversicherungen versichert, mehr als geringfügig beschäftigt und deren Arbeitsplätze arbeitsrechtlich besser abgesichert sind. Nicht erfasst werden in diesen Daten Selbständige, mithelfende Familienangehörige und Beamte. Sog. "geringfügig Beschäftigte", die zwischen 1999 und 2003 ebenfalls als sozialversicherungspflichtig zählten, werden in die obigen Zahlen ebenfalls nicht einbezogen. Grundsätzlich kann man davon ausgehen, dass die Daten rund 90% aller Beschäftigten mit nicht-geringfügiger Erwerbstätigkeit repräsentieren.

Die Unterschiede in der Entwicklung der beiden betrachteten Variablen belegen, dass sich auf dem Leipziger Arbeitsmarkt angesichts der anhaltenden wirtschaftlichen Strukturschwäche ein Rückgang der arbeitsrechtlich stärker abgesicherten Normalarbeitsverhältnisse fortsetzt. Dass dem ein Zuwachs im Bereich der geringfügigen und häufig befristeten Beschäftigungen gegenüber steht, die vor allem im Dienstleistungssektor stärker verbreitet sind, ist für den Leipziger Arbeitsmarkt nur ein schwacher Trost. Diese Veränderungen stehen im engen Zusammenhang mit dem strukturellen Wandel der Wirtschaft.

Der entscheidende Umbruch der Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur fand in Ungarn und in Ostdeutschland bereits in den ersten Jahren nach der Wende statt. Der dargestellte erhebliche Verlust an Arbeitsplätzen vollzog sich in Budapest wie in Leipzig vor allem im produzierenden Bereich, insbesondere in Form dramatischer De-Industrialisierungsprozesse. In Budapest halbierte sich die Zahl der industriellen Arbeitsplätze. 1992 betrug der Anteil der Industriebeschäftigten an allen Beschäftigten nur noch 22%, fünf Jahre später sogar nur noch 17%. Die Volkszählung registrierte 2001 jedoch wieder einen Wert von 21,3%. Budapest entwickelte sich also nicht zu einer entindustrialisierten Stadt, sondern kann in diesem Sektor wieder Zuwächse verzeichnen. Heute arbeiten etwa 160 000 Beschäftigte in diesem Sektor. Die heutige Industrie unterscheidet sich allerdings grundlegend von der Industrie der sozialistischen Zeit. Die Altindustrien sind praktisch verschwunden, heute dominieren moderne Branchen und Produktionen.

Neben der Industrie verminderte sich die Anzahl der Beschäftigten hauptsächlich in der Bauwirtschaft, im Handel und bei Reparaturbetrieben. In den übrigen Sektoren und Bereichen der Wirtschaft kam es dagegen zu keinen größeren Rückgängen. Die Veränderungen in der Wirtschaftsstruktur führten dazu, dass in Budapest heute die tertiären Funktionen dominieren. Rund drei Viertel aller Beschäftigten arbeiten heute im Dienstleistungsbereich. Nicht zuletzt durch die gewachsene Bedeutung des tertiären Sektors und aufgrund der Konzentration vieler hochrangiger privater und öffentlicher Dienstleistungsfunktionen in der Hauptstadt

ist das Qualifikationsniveau in Budapest weit überdurchschnittlich hoch: Fast 30% aller Beschäftigten verfügen über einen Fachhochschul- oder Universitätsabschluss (2001) und mehr als ein Drittel aller Akademiker Ungarns leben in der Hauptstadt.

Eine grundlegende Umgestaltung des Arbeitsmarkts fand ferner in einer anderen Beziehung statt: Der private Sektor der Wirtschaft ist zum bedeutendsten Wirtschaftsbereich geworden, der staatliche Sektor hat dagegen deutlich an Gewicht verloren. 1996 arbeiteten nach den Ergebnissen des Mikrozensus 47% aller Beschäftigten im staatlichen Sektor und 2003 nur noch etwa 40%.

In ähnlicher Tendenz wie in Budapest erfolgte auch in Leipzig ein Wandel der Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur. Die hohen Arbeitsplatzverluste sind auch in Leipzig in erster Linie auf De-Industrialisierungsprozesse zurückzuführen. Von 1989 bis 1993 sank die Zahl der Erwerbstätigen im gesamten sekundären Sektor von über 130 000 auf 60 562 und bis 1996 weiter auf 50 336, insgesamt also um mehr als 60%. Moderater setzte sich der Rückgang auch in den Folgejahren bis heute fort: auf den neuen Gebietsstand bezogen von 65 700 Beschäftigten im Jahr 1996 auf 49 000 im Jahr 2001.

Der Rückgang in der ersten Hälfte der 1990er Jahre konnte durch einen Aufschwung des Baugewerbes gedämpft werden (Karrasch u. Kunze 1996). Durch hohe staatliche Subventionen und Steuervergünstigungen wurde ein übersteigerter Bauboom induziert. 1996 stellte das Baugewerbe mehr als die Hälfte aller Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe. Der Zusammenbruch des Markts und die Rücknahme der staatlichen Vergünstigungen führte dann ab der zweiten Hälfte der 1990er Jahre zu erheblichen Einbrüchen in der Bauwirtschaft (Drechsel et al. 2002, Wießner 2002). Allein von 1998 bis 2002 halbierte sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Baugewerbe von rund 30 000 auf 15 000. Der Rückgang der Arbeitsplätze in Leipzig in den letzten Jahren – sowohl im produzierenden Gewerbe also auch in der Wirtschaft insgesamt – ist also entscheidend auf die rückläufige Entwicklung der Bauwirtschaft zurückzuführen.

Auf einen kleinen leistungsfähigen Kern reduziert, konnte sich die Industrie in Leipzig in den letzten Jahren stabilisieren. Mit der Neuansiedlung von Automobilwerken der Firmen Porsche (Produktionsbeginn 2003) und BMW (Produktionsbeginn 2005) zeichnet sich sogar eine positive Entwicklung ab.

Wie in Budapest gewann auch in Leipzig der Dienstleistungssektor kontinuierlich an Bedeutung, nicht nur prozentual infolge des Niedergangs des produzierenden Gewerbes, sondern auch in absoluten Größen. Ausgehend von rund 160 000 Erwerbstätigen im tertiären Sektor im Jahr 1989 stieg die Zahl der Erwerbstätigen bereits im Jahr 1991 auf 172 139 und auf 180 968 im Jahr 1996 (alter Gebietsstand). Das Wachstum setzte sich fort von 202 400 Erwerbstätigen im Jahr 1996 (neuer Gebietsstand) auf 218 300 im Jahr 2001. Wenngleich dieser Anstieg überwiegend auf die Zunahme geringfügiger Beschäftigungen zurückzuführen ist, belegen auch die Daten über sozialversicherungspflichtig Beschäftigte einen Zuwachs von rund 5500 "regulären" Dienstleistungsarbeitsplätzen in Leipzig im Zeitraum von 1998 bis 2002.

Die Beschäftigungszunahme ist vor allem auf einen Zuwachs bei den unternehmensbezogenen und privaten Dienstleistungen zurückzuführen, wogegen die Bereiche Handel, Verkehr und Gastgewerbe stagnieren und die Dienstleistungen der öffentlichen Hand bis heute eine rückläufige Entwicklung aufweisen.

Im Ergebnis des Zusammenbruchs des produzierenden Gewerbes und der Tertiärisierung der Wirtschaft sind heute in Leipzig 81% aller Erwerbstätigen im tertiären Wirtschaftssektor beschäftigt, wogegen der sekundäre Sektor lediglich noch einen Anteil von 18% aufweist (2002).

Grundsätzlich lief der strukturelle Wandel der Wirtschaft und der Beschäftigung in Budapest wie in Leipzig in ganz ähnlicher Weise ab. Während sich in Budapest jedoch Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Beschäftigung zwischenzeitlich wieder stabilisieren konnten, bedingen die nach wie vor vorhandenen Strukturschwächen in Leipzig weiterhin eine noch leicht rückläufige Entwicklung der Beschäftigung. Erwartungen und Hoffnungen auf eine Stabilisierung und Aufwärtsentwicklung sind vor allem auf die Ansiedlungen der Automobilfirmen gerichtet.

3. Unterschiede in der Entwicklung der Arbeitslosigkeit

Trotz der bedeutenden Abnahme der Beschäftigten seit der Wende entstand in der ungarischen Hauptstadt keine größere Arbeitslosigkeit. Gründe hierfür bestehen darin, dass eine erhebliche Zahl an Personen aus dem Bereich der formellen Erwerbstätigkeit ausgeschieden ist. Folgende Gruppen sind charakteristisch:

- Eine ziemlich große Gruppe wird von ehemaligen Wochen- und Fernpendlern gebildet, die mehrheitlich schon Anfang der 1990er Jahre entlassen wurden. Die genaue Anzahl dieser Personen ist unbekannt, nach Schätzungen beträgt sie etwa 50–70 000. Ihrem Wohnort außerhalb von Budapest entsprechend, wurden sie dort und nicht in Budapest als arbeitslos registriert. Die Hauptstadt konnte sich damit eines Arbeitsmarktproblems auf Kosten anderer Gemeinden und Regionen entledigen.

- Ein bedeutender Teil der entlassenen Arbeitskräfte wurde nicht arbeitslos, sondern ging in den Ruhestand. Typisch für diese Kategorie sind Rentner, die in sozialistischer Zeit weiter gearbeitet haben und nach dem Verlust ihres Arbeitsplatzes wohl zumeist endgültig aus dem Erwerbsleben ausgeschieden sind.

- Ein anderer Teil der entlassenen Arbeitskräfte arbeitet wieder, aber illegal in der Schattenwirtschaft.

Angesichts dieser Entwicklung, aber auch aufgrund einer umfangreichen Investitionstätigkeit und der Schaffung neuer Arbeitsplätze lag die Arbeitslosigkeit in Budapest immer weit unter dem nationalen Durchschnitt und günstiger als in allen anderen Komitaten des Landes. Ende 1991 war die Arbeitslosenquote in Ungarn bereits auf 8,5% gestiegen, in Budapest betrug sie nur 2,6%. Ihren bisherigen Höchstwert erreichte die Arbeitslosigkeit in Budapest mit etwas mehr als 7% oder

etwa 70 000 Arbeitslosen im September 1993. Dieser Wert blieb wiederum weit unter dem Maximum der nationalen Arbeitslosigkeit von 13,4% im Februar 1993 (Dövényi 1994). In der Folgezeit sank die Zahl der Arbeitslosen in Budapest stetig, abgesehen von saisonalen Schwankungen, und betrug im Mai 1994 weniger als 60 000, im November 1996 weniger als 50 000 und im Februar 1998 weniger als 40 000. Im Laufe des Jahres 1998 verminderte sich die Arbeitslosigkeit in Ungarn und auch in Budapest erheblich. Im Juni registrierte man in Budapest rund 33 000, im Dezember etwa 31 000 Arbeitslose. Die Arbeitslosenquote sank auf 3,5%. Danach nahm die Zahl der Arbeitslosen weiter ab. In den letzten Jahren bewegt sie sich bei gewissen saisonalen und konjunkturellen Schwankungen im Bereich von 20 000 (vgl. Abb. 1), die Arbeitslosenrate liegt praktisch immer unter 3,0%, im Oktober 2004 z.B. bei 2,9%. Dies bedeutet schon mehr oder weniger eine Vollbeschäftigung.

Im Gegensatz zu Budapest hat Leipzig nach wie vor eine hohe Arbeitslosenquote zu verzeichnen. Im Jahr 2002 liegt sie bei 20,0% (bezogen auf alle abhängigen zivilen Erwerbspersonen), und damit auf einem ähnlichen Niveau wie im Bundesland Sachsen und in Ostdeutschland insgesamt. Die offiziell ausgewiesene Zahl der Arbeitslosen ist seit der Wende kontinuierlich gewachsen.

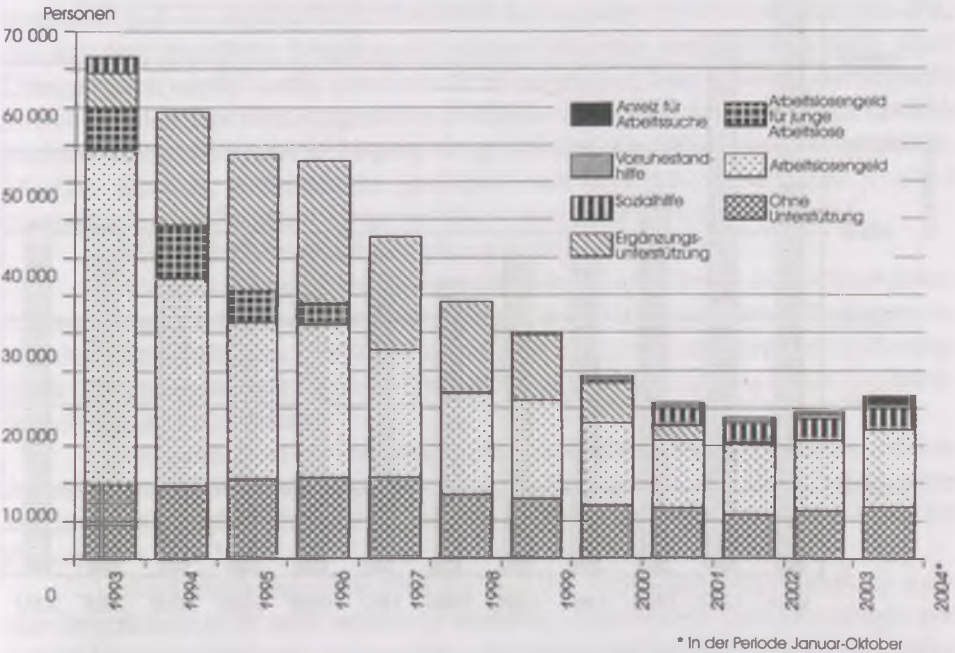


Abb. 1: Struktur der Arbeitslosen nach Unterstützungsformen in Budapest 1993–2004 (Jahresdurchschnitt).
 Quelle: www.afsz.hu Entwurf: Dövényi, Z. Kartographie: Kaiser, L.

Im Gebiet des Arbeitsamthauptamts Leipzig, das neben der Stadt Leipzig mehrere Nachbarorte umfasst, gab es 1991 31 913 Arbeitslose, 2002 wurden 52 413 Personen als arbeitslos registriert. Für die Stadt Leipzig wird die Zahl der Arbeitslosen 1995 mit 27 466 separat ausgewiesen, 2002 beträgt sie bereits 45 376 (zum jeweiligen Gebietsstand).

Die vergleichsweise niedrigen Arbeitslosenzahlen in den ersten Jahren nach dem Umbruch täuschen jedoch über die realen Verhältnisse hinweg. Sie lassen sich vor allem mit der Wirksamkeit arbeitsmarktpolitischer Maßnahmen begründen. Entsprechende Daten liegen auf der Ebene des Arbeitsamtsbezirks Leipzig vor (vgl. Abb. 2), der neben der Stadt Leipzig die Nachbarlandkreise Leipziger Land und Delitzsch umfasst. Rund 60% der Beschäftigten bzw. der Arbeitslosen des Arbeitsamtsbezirks entfallen auf die Stadt Leipzig.

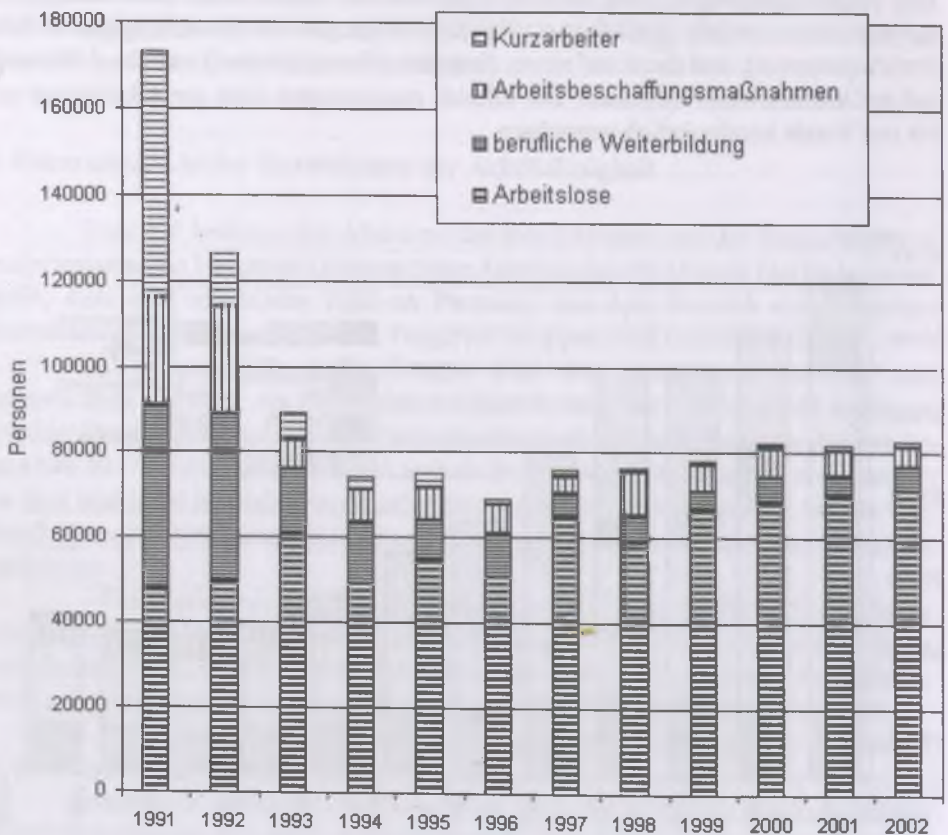


Abb. 2: Arbeitslosigkeit und arbeitsmarktpolitische Maßnahmen im Arbeitsamtsbezirk Leipzig 1991–2002

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Leipzig, lfd. Jg. Entwurf: Wießner, R. 2003. Kartographie: Wünsche, S.

Abb. 2 zeigt sehr deutlich, dass die Arbeitslosigkeit in den ersten Jahren nach der Wende de facto erheblich höher lag als in den offiziell ausgewiesenen Zahlen und auch deutlich höher als heute. Für das Jahr 1991 gab es beispielsweise neben den amtlichen ausgewiesenen 47 911 Arbeitslosen im Arbeitsamtsbezirk folgende Gruppen, die jeweils maßgeblich durch arbeitsmarktpolitische Maßnahmen unterstützt wurden:

- 42 862 Personen in der beruflichen Weiterbildung,
- 25 435 Personen in Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen (ABM) und
- 57 140 Personen in Kurzarbeit, vielfach in "Kurzarbeit Null".

Als Folge des raschen Übergangs zur Marktwirtschaft in Ostdeutschland wurden damit 1991 über 173 000 Personen und damit mehr als ein Drittel aller Erwerbspersonen im Arbeitsamtsbezirk Leipzig durch die öffentliche Hand finanziell unterstützt. Die arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen wurden im Laufe der Folgejahre reduziert und teilweise durch andere Maßnahmen ergänzt, die hier nicht näher dargestellt werden. Insgesamt wird in *Abb. 2* ersichtlich, dass der relativ kontinuierliche Anstieg der offiziell ausgewiesenen Arbeitslosigkeit seit der Wende nicht nur auf den fortlaufenden Verlust von Arbeitsplätzen, sondern auch maßgeblich auf die Rücknahme arbeitsmarktpolitischer Eingriffe zurückzuführen ist.

Durch die arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen konnten in den ersten Jahren nach der Wende auf jeden Fall soziale Härten des wirtschaftlichen Umbruchs abgefedert und eine noch größere Massenarbeitslosigkeit verhindert werden. Das Ziel, die aus dem regulären Arbeitsmarkt ausgeschiedenen Arbeitskräfte nach einer Übergangszeit wieder in den Arbeitsmarkt zu integrieren, konnte jedoch nur begrenzt erreicht werden. Der oben dargestellte erhebliche Rückgang der Beschäftigtenzahlen macht deutlich, dass auch in Leipzig ein großer Teil der freigesetzten Arbeitskräfte gänzlich aus dem Arbeitsmarkt (jedenfalls aus dem Arbeitsmarkt der Region) ausgeschieden ist. Folgende Gruppen können hierunter identifiziert werden:

- Viele ältere Arbeitnehmer gingen in den Vorruhestand.
- Vor allem in den ersten Jahren nach der Wende kam es zu umfangreichen

Abwanderungen in Richtung Westdeutschland angesichts der dort deutlich günstigeren Arbeitsmarktverhältnisse. Die Stadt Leipzig hatte in den 1990er Jahren beispielsweise einen Wanderungsverlust von rund 50 000 Einwohnern im Rahmen dieser Ost-West-Wanderung zu verzeichnen.

- Weiterhin wird der regionale Arbeitsmarkt durch Pendler entlastet, die ihre Arbeitsplätze in Westdeutschland besitzen. 2002 beträgt die Zahl der Arbeitspendler aus der Stadt Leipzig in die alten Bundesländer und nach Berlin-West immerhin 8153 Personen.

- Schließlich reduzierte sich die Zahl der Arbeitslosen auch dadurch, dass sich Erwerbslose nicht mehr arbeitslos meldeten, wenn sie z.B. keine Ansprüche auf Arbeitslosenunterstützung mehr hatten oder keine weitere Erwerbstätigkeit mehr ausüben wollten (z.B. Hausfrauen).

Der wohl auffallendste Unterschied zwischen den Arbeitsmärkten in Budapest und Leipzig besteht darin, dass in Leipzig nach wie vor eine hohe Sockelarbeitslosigkeit

existiert, wogegen die amtlich registrierte Arbeitslosigkeit in Budapest sehr gering ist. Gründe für diese erhebliche Diskrepanz liegen auf unterschiedlichen Ebenen:

- Leipzig hat wie Ostdeutschland insgesamt nach wie vor unter einer wirtschaftlichen Strukturschwäche zu leiden. Viel weniger als die ungarische Metropole konnte Leipzig z.B. Investitionen westlicher Unternehmen und damit neue Arbeitsplätze auf sich ziehen.

- Weiterhin ist die Schattenwirtschaft in Budapest deutlich stärker ausgeprägt als in Leipzig.

- Ein wichtiger Grund für die erheblichen Unterschiede in der Arbeitslosigkeit liegt schließlich in der unterschiedlichen Systematik der Erfassung der Arbeitslosigkeit und den damit verbundenen Ansprüchen auf finanzielle Leistungen.

Grundlegende Voraussetzung für die Registrierung als arbeitslos ist in beiden Ländern eine regelmäßige Meldung bei den Arbeitsämtern. In Deutschland galten im hier betrachteten Zeitraum folgende Regelungen: Unter der Voraussetzung vorheriger Beitragsleistungen zur Arbeitslosenversicherung erhielt ein Arbeitsloser zunächst in der Regel für die Dauer von einem Jahr Arbeitslosengeld (bei älteren Arbeitslosen erhöhte sich die Bezugsdauer, unter anderen Voraussetzungen reduzierte sie sich). Falls er über die Bezugsdauer hinaus arbeitslos war, konnte er auf unbefristete Zeit Arbeitslosenhilfe beziehen. Der Bezug von Arbeitslosenhilfe setzt allerdings voraus, dass der Arbeitslose "bedürftig" ist, d.h. dass er über kein größeres Vermögen verfügt oder keinen gut verdienenden Ehepartner besitzt. Eine solche Bedürftigkeit ist in Ostdeutschland zumeist gegeben. Die Höhe der Arbeitslosenhilfe lag zwar niedriger als das Arbeitslosengeld, aber im Allgemeinen höher als kommunale Sozialhilfeleistungen. Langzeitarbeitslose haben sich deshalb im Fall der Bedürftigkeit entsprechend regelmäßig beim Arbeitsamt als arbeitslos registrieren lassen, um ggf. bis zum Eintritt in den Ruhestand Arbeitslosenhilfe zu beziehen. Etwas mehr als die Hälfte aller Leipziger Arbeitslosen erhielten im Jahr 2002 Arbeitslosenhilfe.

In Ungarn wird Arbeitslosengeld lediglich für die Dauer von maximal neun Monaten gewährt. Eine der Arbeitslosenhilfe vergleichbare Leistung existiert nicht, die Betroffenen können nach Auslaufen des Arbeitslosengeldes lediglich bescheidene kommunale Fürsorgeleistungen erhalten. Die Notwendigkeit, sich weiterhin aus finanziellen Gründen als arbeitslos registrieren zu lassen, ist dann nicht mehr zwingend erforderlich.

Insofern wird die Höhe der Arbeitslosigkeit in Budapest, insbesondere der Anteil der Langzeitarbeitslosigkeit, durch die amtlichen Daten unterschätzt. Der auffallende Unterschied zur hohen Arbeitslosigkeit in Leipzig relativiert sich dadurch etwas.

Angemerkt sei, dass das Instrument der Arbeitslosenhilfe in Deutschland im Zusammenhang mit anderen Sozial- und Arbeitsmarktreformen (Hartz IV-Reformen) Ende 2004 abgeschafft wurde. Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe werden mit Beginn des Jahres 2005 für erwerbsfähige Personen auf dem niedrigeren Niveau der Sozialhilfe als sog. Arbeitslosengeld II zusammengeführt. Welche Auswirkungen sich daraus für die Arbeitsmarktentwicklung ergeben, bleibt abzuwarten.

4. Zur Struktur der Arbeitslosigkeit und ihrer Veränderung

Wichtige Hinweise zur Einschätzung der Problematik der Arbeitslosigkeit ergeben sich durch eine sozialstrukturelle Differenzierung der Arbeitslosen. Im Folgenden soll dies anhand der Merkmale Geschlecht, Alter, Ausbildung und Beruf geschehen. Für Budapest und Leipzig muss teilweise auf voneinander abweichende Merkmale zurückgegriffen werden.

In Budapest war eine der grundlegenden Veränderungen zweifellos der Umbruch in der Geschlechterproportion der registrierten Arbeitslosen. In den ersten Jahren der Transformation zeigte die Geschlechterproportion in Budapest noch das gleiche Bild wie in anderen Landesteilen. Damals wurden infolge des Abbaus der Altindustrie und der Krise in der Bauindustrie hauptsächlich Männer entlassen. Ihr Anteil an den Arbeitslosen lag jahrelang über 50% (z.B. Anfang 1993: 54,4%).

Im Laufe der Zeit veränderte sich die Arbeitsmarktstruktur: im Sommer 1994 entstand ein Ausgleich, dann entwickelte sich ein Frauenüberschuss unter den Arbeitslosen. Diese Veränderung ist eng mit der Umgestaltung der Wirtschaftsstruktur in Budapest verbunden. Die rasche Tertiärisierung führte zur bevorzugten Beschäftigung von Frauen. Die Zuwächse des tertiären Sektors brachten für die weiblichen Arbeitskräfte aber nicht nur Vorteile, sondern auch Nachteile. Denn parallel zum Anstieg der Frauenbeschäftigung erhöhte sich auch der Frauenanteil unter den Arbeitslosen (Februar 1993: 45,6%, Januar 1996: 51,9%, Dezember 1998: 55,4%, Juli 2000: 56,1% und Oktober 2004 schon 56,5%). Dienstleistungen nehmen also nicht nur bei der Beschäftigung, sondern auch bei der Arbeitslosigkeit die führende Rolle ein. Trotz des Anstiegs der Frauenbeschäftigung haben nach der Volkszählung 2001 die Männer bei den Beschäftigten noch immer eine knappe Mehrheit.

In den vergangenen Jahren veränderte sich auch das Bildungsniveau der Arbeitslosen in Budapest, aber es zeigen sich keine eindeutigen Tendenzen. Zunächst war ein leichter Rückgang des Qualifikationsniveaus zu erkennen. Im Januar 1996 betrug der Anteil der Arbeitslosen ohne Schulabschluss oder nur mit Pflichtschulabschluss 32,9%, im Dezember 1998 lag diese Quote bei 33,8%. Dann kam eine Wende: ab Juli 2000 sank der Anteil der Arbeitslosen mit niedriger Schulbildung unter 30% und betrug im Oktober 2004 27,5%. Der Anteil der Arbeitslosen mit Facharbeiterausbildung (ohne Abitur) nahm kontinuierlich ab (Januar 1996: 27,9%, Januar 2002: 26,9%, Oktober 2004: 22,3%).

Demgegenüber stieg der Anteil der Arbeitslosen mit Abitur wahrnehmbar an: dieser Wert lag im Januar 1996 bei 32,8% und im Oktober 2004 schon bei 36,9%. Auch der Anteil der Hochschul- oder Universitätsabsolventen unter den Arbeitslosen, der zunächst zwischen 5,5 und 6,0% lag, erhöhte sich in jüngerer Zeit (Juli 2000: 8,2%, Oktober 2004: 14,5%).

Ein relativ hoher Prozentsatz bei den besser Qualifizierten bedeutet aber nicht notwendig tatsächliche Arbeitslosigkeit, denn höherqualifizierte Personen besitzen gute Möglichkeiten, z.B. in der Schattenwirtschaft zu arbeiten (Dövényi 2001).

Größere Schwankungen sind in der Berufsstruktur der Arbeitslosen zu beobachten. Eine nennenswerte Tendenz ist, dass sich der Anteil der Arbeitslosen mit nicht-manuellen Tätigkeiten bis Ende 1995 erhöhte und danach tendenziell sank (September 1992: 31,2%, Ende 1995: 35,9%, Ende 1998: 31,4%). In jüngerer Zeit ist wieder ein Anstieg zu beobachten (Juli 2000: 35,3%, Oktober 2004: 41,0%). Größere Veränderungen haben sich innerhalb der Gruppe der Arbeitslosen mit manuellen Tätigkeiten vollzogen. Als eine Folge des Zusammenbruchs der alten sozialistischen Industrie und der Bauindustrie hatten anfangs Facharbeiter den grösseren Anteil, Hilfsarbeiter bildeten die kleinere Gruppe (September 1992: 30,7% bzw. 18,8% an allen Arbeitslosen). Im Laufe der Jahre verminderten sich die Anteile beider Gruppen aus unterschiedlichen Gründen.

Die ungelernten Hilfsarbeiter hatten praktisch keine Chancen, sich in der sich rasch umgestaltenden Wirtschaft der Hauptstadt zu behaupten. Die Mehrzahl dieser Personen wurde aus dem Arbeitsmarkt ausgegrenzt. Sie bilden heute den Großteil der "hoffnungslosen" Arbeitslosen, die zwar tatsächlich arbeitslos, aber in den Arbeitsamtbezirken nicht mehr gemeldet und registriert sind (offizielle Anteile der Hilfsarbeiter im Dezember 1998: 14,7%, im Juli 2000: 12,5%, im Oktober 2004: 12,1%).

Die Lage der gut ausgebildeten Facharbeiter am Arbeitsmarkt ist völlig anders. Sie besitzen relativ gute Chancen, einen neuen Job zu erhalten, ein eigenes Unternehmen zu gründen oder eben in der Schattenwirtschaft unterzutauchen (offizielle Anteile im Dezember 1998: 26,1 %, im Juli 2000: 25,0 %, im Oktober 2004: 22,3%).

Neben den Facharbeitern und den Hilfsarbeitern existiert die Gruppe der angelernten Arbeiter, deren Anteil an den Arbeitslosen sich zuerst kontinuierlich erhöhte, aber in den letzten Jahren wieder abnahm (September 1992: 18,1 %, Dezember 1998: 27,8 %, Juli 2000: 27,2 %, Oktober 2004: 24,6%). In den letzten Jahren stellen diese Personen die größte Gruppe unter den Arbeitslosen mit manueller Tätigkeit dar.

Ein Überblick über die Veränderung der Struktur der Arbeitslosen nach Wirtschaftsbranchen ist nur für die letzten Jahre möglich, weil dieses Merkmal vorher nicht festgehalten wurde und sich außerdem die Branchenstruktur in der Arbeitslosenstatistik mehrmals veränderte. Eindeutig vergleichbare Angaben stehen erst seit Anfang 1997 zur Verfügung. Damals lagen die sog. nicht produzierenden Dienstleistungen an erster Position (dazu gehören unter anderem Unterricht, Finanzen, Gesundheitswesen). In diesen Bereichen arbeiteten ursprünglich mehr als 42% der Arbeitslosen. Die zweitgrößte Gruppe stellten die produzierenden Dienstleistungen (fast 23%). Insgesamt haben etwa zwei Drittel der Arbeitslosen früher im tertiären Sektor gearbeitet. Der Anteil der ehemaligen Industriebeschäftigten unter den Arbeitslosen lag 1997 schon unter 18%. Die Landwirtschaft hatte einen auffallend hohen Anteil (8,1%). Die zu diesem Wirtschaftszweig gerechneten Arbeitslosen waren ursprünglich jedoch keine Agrarbeschäftigten im eigentlichen Sinne, sondern Mitarbeiter in den Geschäften und Wirtschaftsbetrieben der früheren LPGs und Staatsgüter.

Knapp zwei Jahre später, im Dezember 1998, lag der Anteil der Arbeitslosen aus den Dienstleistungsbereichen schon über 70%, die Beschäftigungs- und die

Arbeitslosenstruktur entwickelten sich also in gleicher Richtung. Wegen der Veränderung des Erhebungssystems fehlen diesbezügliche Angaben in den letzten Jahren, aber nach anderen Informationen ist diese Tendenz auch für die heutige Situation anzunehmen.

Bei der Altersstruktur der Arbeitslosen ist eine kontinuierliche Veränderung charakteristisch: ein wachsender Anteil der älteren Altersgruppe und ein tendenziell abnehmender Anteil der jüngeren Arbeitslosen. Im September 1992 war noch jeder zehnte Arbeitslose jünger als 21 Jahre, im Dezember 1998 betrug der Prozentsatz dieser Altersgruppe nur noch 2,1%, im Juli 2000 mit 2,6% und im Oktober 2004 mit 2,3% nur unwesentlich mehr. In geringerem Maße verminderte sich der Anteil der Arbeitslosen in der Altersgruppe von 21–35 Jahren. Jugendarbeitslosigkeit stellt heute also ein relativ geringes Problem in Budapest dar, wachsende Probleme bestehen aber in der Arbeitslosigkeit der älteren Arbeitnehmer.

Anders als in Budapest vollzog sich die Entwicklung der Geschlechterproportion bei den Arbeitslosen in Leipzig. In den ersten Jahren nach der Wende lag der Anteil der Frauen an den Arbeitslosen bei ungefähr zwei Drittel. Frauen wurden in der Umbruchphase nach der Wende tendenziell eher entlassen als Männer und bei Neueinstellungen weniger berücksichtigt. Seit Mitte der 1990er Jahre wendete sich das Verhältnis sukzessive. Vor allem mit der Krise der Baukonjunktur und der Abnahme der Beschäftigung im Baugewerbe stieg die Männerarbeitslosigkeit stärker an, wogegen die Frauenarbeitslosigkeit nur leicht zunahm. 2002 waren dann 56,2% aller Arbeitslosen in Leipzig männlich.

Wie in Budapest stieg auch in Leipzig der Anteil der Frauen unter den Erwerbstätigen kontinuierlich an. 2002 stellen Frauen 52,6% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die wachsende Bedeutung des tertiären Sektors führt in Budapest wie in Leipzig zu einer "Feminisierung" der Beschäftigung.

Eine Verschiebung ist auch für das Verhältnis zwischen Arbeitern und Angestellten unter den Arbeitslosen festzustellen. Hielten sich Arbeiter und Angestellte in den ersten Jahren nach der Wende noch in etwa die Waage, so stieg der Anteil der Arbeiter seitdem kontinuierlich an und erreichte im Jahr 2002 einen Anteil von 59,8%. Die erheblichen Probleme von Arbeitern auf dem Leipziger Arbeitsmarkt werden auch dadurch deutlich, dass die Abnahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten Jahren mehr oder weniger allein auf einen Rückgang in der Beschäftigung von Arbeitern zurückzuführen ist, wogegen die Zahl der Angestellten relativ konstant blieb. Im Jahr 2002 beträgt der Anteil der Arbeiter unter den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lediglich noch 34,4%.

Eine Differenzierung der Arbeitslosen nach Berufsgruppen ergibt ein ähnliches Bild. Rund ein Drittel aller Arbeitslosen können im Jahr 2002 gewerblich-technischen Berufsgruppen des sekundären Wirtschaftssektors zugeordnet werden, wobei insbesondere die Bauberufe in den letzten Jahren einen deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit zu verzeichnen hatten. Unter den Tätigkeiten im tertiären Sektor ergeben sich vor allem im Bereich der einfachen Dienstleistungen (insbesondere

Ordnungs- und Sicherheitsberufe, Lagerverwalter, Transportarbeiter, Reinigungsberufe) hohe und steigende Arbeitslosenzahlen.

Ganz ähnlich wie in Budapest kommen in diesen Aussagen für Leipzig enge Zusammenhänge zwischen dem wirtschaftsstrukturellen Wandel, der Veränderung in der Beschäftigung und der Entwicklung der Struktur der Arbeitslosigkeit zum Ausdruck. In einem zunehmend von tertiären Qualifikationen geprägten Arbeitsmarkt besitzen Personen mit traditionellen gewerblich-technischen Arbeiterberufen zunehmend geringere Chancen, auf dem Arbeitsmarkt wieder Fuß zu fassen.

Typische Problemgruppen stellen unter Bedingungen stagnativer bis rückläufiger Wirtschaftsentwicklung normalerweise auch jüngere und ältere Erwerbspersonen dar. Für die Stadt Leipzig weisen die Statistiken sowohl bei den jüngeren Arbeitslosen (unter 25 Jahren) als auch bei den älteren (55 Jahre und älter) in den letzten Jahren überraschenderweise einen absoluten Rückgang auf. Bei beiden Gruppen ist nicht zu erkennen, dass sich die Beschäftigungschancen auf dem Leipziger Arbeitsmarkt verbessert hätten.

Der Rückgang der Zahl älterer Arbeitsloser hängt auf jeden Fall damit zusammen, dass mittlerweile die geburtschwachen Kriegsjahrgänge in die Altersgruppe hineinwachsen. Darüber hinaus werden u.a. Übergänge in den Vorruhestand die Zahl der formal arbeitslos gemeldeten Personen reduzieren. Unter den 55–65-jährigen Leipzigern ist jedenfalls tatsächlich lediglich nur noch etwa jeder Dritte erwerbstätig. Der Rückgang der Zahl jüngerer Arbeitsloser lässt sich möglicherweise mit einer wachsenden Abwanderung junger Arbeitssuchender aus Leipzig und mit verstärkten Bemühungen, junge Menschen mit arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen in den Arbeitsmarkt zu integrieren, begründen. Auf jeden Fall ist festzustellen, dass sich Arbeitslosigkeit in Leipzig zunehmend mehr auf die mittleren Jahrgänge zwischen 25 und 55 Jahren konzentriert.

5. Die räumliche Verteilung der Arbeitslosigkeit im Stadtgebiet

Trotz der niedrigen Arbeitslosigkeit bildeten sich in Budapest räumliche Unterschiede in der Verteilung der Arbeitslosen heraus (vgl. Abb. 3). Die Abbildung beruht auf einer anderen Datenbasis als die bisherigen Analysen; die Angaben stammen aus der Volkszählung 2001. Während die bislang verwendeten Daten des Landesamtes für Arbeit auf der offiziellen Registrierung von Arbeitslosen beruhen, basiert die Volkszählung auf einer Befragung der Bevölkerung. Nach den Ergebnissen der Volkszählung betrug die Arbeitslosenrate im Februar 2001 in Budapest 6,3%, wogegen die Statistik des Landesamtes für Arbeit lediglich 2,7% auswies.

– Die Arbeitslosigkeit ist in den gehobenen Wohnvierteln auf der Budaer Seite der Stadt am niedrigsten. Aber auch in anderen Bezirken, wo bevorzugt hochqualifizierte und wohlhabendere Bevölkerungsgruppen leben, besteht nur eine unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit.

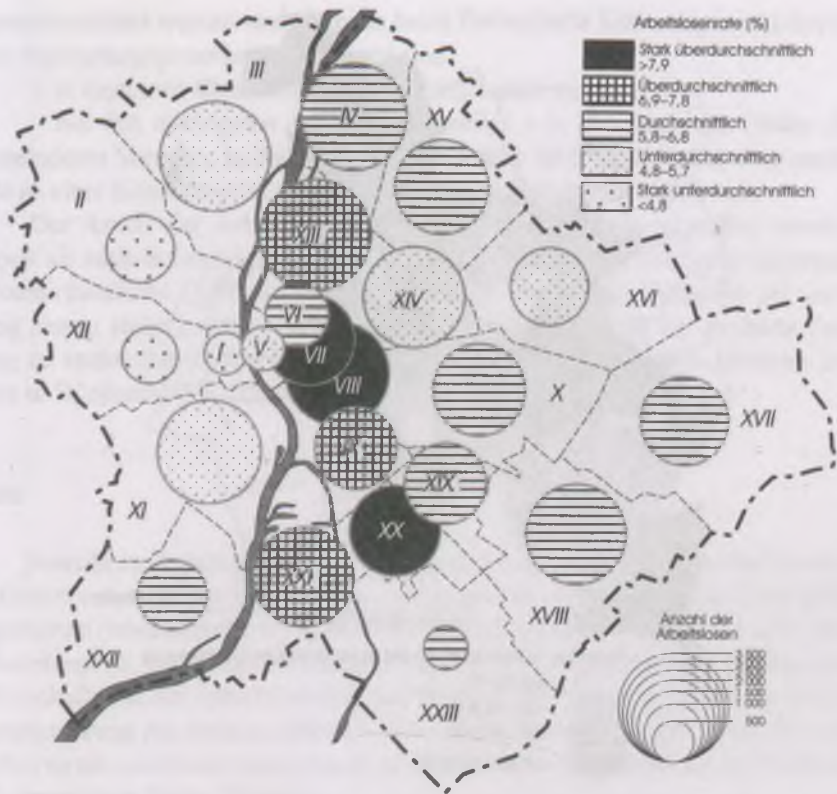


Abb. 3: Anzahl und Anteil der Arbeitslosen an den Erwerbspersonen in den Stadtbezirken von Budapest 2001

Quelle: Volkszählung 2001. Entwurf: Dövényi, Z. Kartographie: Kaiser, L.

In den anderen Stadtbezirken ist die Arbeitslosenrate höher, aber mit Arbeitslosenquoten von 7–9% weit von einer ausgesprochenen Konzentration Arbeitsloser entfernt. Diese Stadtbezirke gliedern sich in zwei Gruppen:

- Traditionelle Industriegebiete der Hauptstadt, wo die höhere Arbeitslosigkeit durch den Zusammenbruch der sozialistischen Industrie hervorgerufen wurde (z.B. Újpest, Angyalföld, Csepel).

- Arbeiterquartiere in der inneren gründerzeitlichen Wohnzone. Hier hängt die höhere Arbeitslosigkeit mit der ungünstigen Sozialstruktur (starke Segregation, Ghettoisierung, großer Anteil von Randgruppen) zusammen. Als klassisches Beispiel gilt die Josephstadt. Langfristig führt hier die Arbeitslosigkeit in Verbindung mit anderen sozialen Problemen zu ernsthaften Gefahren in der Entwicklung des Stadtviertels.

Ein ähnliches Muster in der Verteilung der Arbeitslosigkeit ergibt sich in Leipzig, allerdings auf einem deutlich höheren prozentualen Niveau. In Abb. 4 ist diese Verteilung für die Ortsteile von Leipzig im Jahr 2001 dargestellt. Die betrachtete

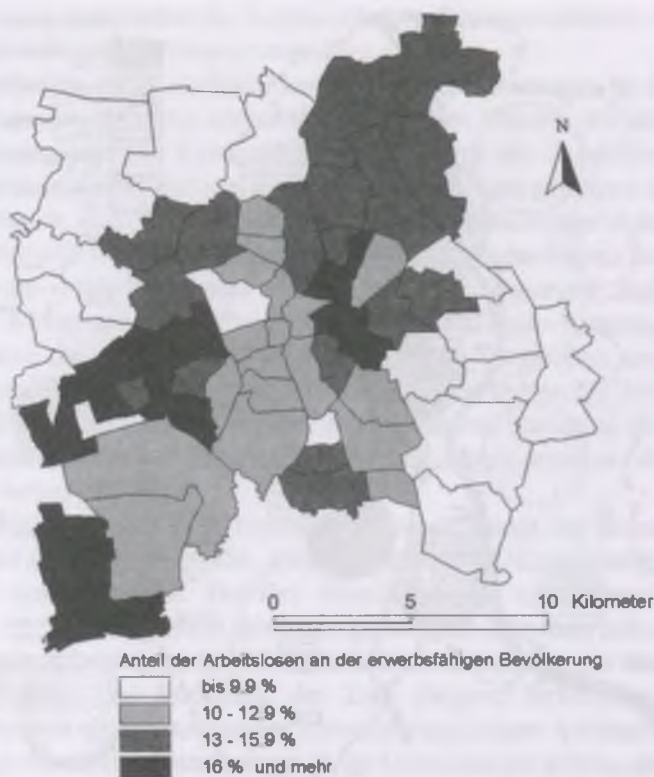


Abb. 4: Anzahl der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung in den Ortsteilen der Stadt Leipzig 2001

Quelle: Stadt Leipzig: Ortsteilkatalog 2002. Entwurf: Wiessner, R. 2003. Kartographie: Wünsche, S.

Variable ist der Anteil der Arbeitslosen an der gesamten erwerbsfähigen Bevölkerung (alle Einwohner von 15–65 Jahren). Der städtische Durchschnitt liegt bei 12,9%, also bei rund zwei Drittel des Wertes der anders errechneten offiziellen Arbeitslosenrate.

Als Gebiete mit den höchsten Arbeitslosenanteilen von 16% und mehr sind zu erkennen:

- gründerzeitliche Industrie- und Arbeiterquartiere im inneren Osten und Nordosten der Stadt sowie im inneren Westen (Plagwitz, Lindenau) und
- die größte Leipziger Großwohnanlage Grünau.

In beiden Fällen spielen für die Höhe der Arbeitslosigkeit sowohl der Zusammenbruch der sozialistischen Industrie also auch nach der Wende einsetzende soziale Segregationsprozesse eine ausschlaggebende Rolle.

Unterdurchschnittlich niedrig liegt die Arbeitslosigkeit dagegen:

- in repräsentativen gründerzeitlichen Wohnvierteln, vor allem entlang des innerstädtischen Grünzugs der Elster- und Pleißeau, in Quartieren, die einstmals für das

Bürgertum errichtet wurden und in denen heute flächenhafte Sanierungen und deutliche soziale Aufwertungsprozesse zu erkennen sind,

- in einzelnen älteren Einfamilienhausgebieten sowie
- mit den niedrigsten Arbeitslosenanteilen – in den Ende der 1990er Jahre eingemeindeten Vororten, in denen eine umfangreiche Wohnsuburbanisierung nach der Wende zu einer Konzentration von wohlhabenderen Haushalten geführt hat.

Der Anteil der Arbeitslosigkeit in den Stadtvierteln ist somit sowohl in Budapest als auch in Leipzig ein guter Indikator für die postsozialistische Segregation und sozialräumliche Differenzierung der Städte. Sowohl in Budapest als auch in Leipzig lassen sich Quartiere identifizieren, die sich im Zuge der sozialen Polarisierung zu sozialräumlichen Brennpunkten entwickeln (Schmidt u. Wießner 2002; Kovács u. Wießner 1999, 2004).

6. Fazit

Sowohl in Budapest als auch in Leipzig ist in den Jahren seit der Wende die Transformation eines sozialistischen Arbeitsmarkts in einen marktwirtschaftlich konfigurierten Arbeitsmarkt, der typisch für hochentwickelte Wirtschafts- und Gesellschaftssysteme ist, weitgehend vollzogen worden. Eine expandierende Tertiärisierung der Wirtschaft und des Arbeitsmarkts, das Wegbrechen der alten Industrien und eine Neustrukturierung des Arbeitsmarkts im sekundären Sektor in Richtung auf innovative Branchen sowie auch eine zunehmende sozialräumliche Polarisierung im Stadtgebiet sind Kennzeichen dieses Wandels.

Der Umbruch und Wandel des Arbeitsmarkts wurde vor allem in Form der entstehenden Arbeitslosigkeit und der notwendigen Umstellung auf neue Anforderungen von sozialen Problemen und Härten begleitet. Während in Budapest als Landeshauptstadt und aufstrebender Wirtschaftsmetropole das Ausmaß der Arbeitslosigkeit relativ schnell reduziert werden konnte, besteht in Leipzig, das noch unter ökonomischen Strukturschwächen zu leiden hat, nach wie vor eine erhebliche Sockelarbeitslosigkeit. Allerdings lassen das anhaltende Wachstum im tertiären Sektor und die Neuansiedlung bedeutender Unternehmen eine zunehmend positivere Entwicklung erwarten.

LITERATUR

- Arbeitskräftebilanz (2002): Arbeitskräftebilanz 1998–2002. Budapest.
- Blien, U. u. Wolf, K. (2001): Regionale Disparitäten auf ostdeutschen Arbeitsmärkten. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 1, S. 49–57.
- Drechsel, D., Lange, K. u. Strauch, D. (2002): Die Veränderung der sektoralen Struktur und der Branchenstruktur der Wirtschaft der Stadt Leipzig. In: Hasse, R. u. Kunze, C. (Hrsg.), S. 43–56.

- Dövényi, Z. (1994): Transition and Unemployment – The case of Hungary. In: *GeoJournal*, 32.4. S. 393–398.
- Dövényi, Z. (2001): Development and Spatial Disparities of Unemployment. In: Meusburger, P. u. Jöns, H. (Hrsg.): *Transformations in Hungary. Essays in Economy and Society*. Physica Verlag. Heidelberg. S. 207–224.
- Fischer, A. (1996): Zur Entwicklung von Arbeitsmarkt und Beschäftigung in der Stadt Leipzig und in der Region 1989–1994. In: Miegel, M. u. Kunze, C. 1996, S. 64–73.
- Hasse, R. u. Kunze, C. (Hrsg.) (2002): Die Situation und die Rolle von Großstädten im Transformationsprozess. Ökonomische Entwicklung und soziale Prozesse der Städte Leipzig und Wrocław – 1995 bis 1999 im Vergleich. Leipzig. (= Transformation. Leipziger Beiträge zu Wirtschaft und Gesellschaft 11.)
- Karrasch, P. u. Kunze, C. (1996): Der Wirtschaftsstandort Leipzig im Strukturwandel. In: Miegel, M. u. Kunze, C. (Hrsg.), S. 33–47.
- Kovács, Z. u. Wießner, R. (1999): Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Budapest. Leipzig (= Beiträge zur Regionalen Geographie 48).
- Kovács, Z. u. Wießner, R. (2004): Budapest – Restructuring a European Metropolis. In: *Europa Regional*, H. 1, S. 22–31.
- KSH (2004): Statistisches Jahrbuch Budapest. Budapest.
- KSH (2002): Volkszählung 2001. 6.1. Band I–II. Budapest. Budapest.
- Kunze, C. (2002): Zur Entwicklung von Arbeitsmarkt und Beschäftigung. In: Hasse, R. u. Kunze, C. (Hrsg.), S. 71–75
- Miegel, M. u. Kunze, C. (1996): Die Situation und die Rolle von Großstädten im Transformationsprozeß. Ökonomische Entwicklung und soziale Prozesse der Städte Leipzig und Wrocław – 1989 bis 1994 im Vergleich. Leipzig. (=Transformation. Leipziger Beiträge zu Wirtschaft und Gesellschaft 4.)
- Schmidt, H. u. Wießner, R. (2002): Veränderungen in der sozialen Situation der Leipziger Bevölkerung. In: Hasse, R. u. Kunze, C. (Hrsg.), S. 85–128.
- Stadt Leipzig. Amt für Statistik und Wahlen (lfd. Jg.): Statistisches Jahrbuch. Leipzig.
- Wießner, R. (2002): Grundzüge und aktuelle Entwicklungen des Wohnungsmarkts in Deutschland (Ost). In: Odermatt, A. u. Van Wezemael, J. E. (Hrsg.): *Geographische Wohnungsmarktforschung*. Zürich. (=Wirtschaftsgeographie und Raumplanung 32), S. 39–54.
- www.afsz.hu

Aufwertung citynaher Quartiere in Städten im Transformationsprozess

Das Beispiel Graphisches Viertel in Leipzig¹

VERA DENZER² und SUSANNE HEYDENREICH³

1. Einführung

Nach einer Phase des Gebäudeverfalls und der sozialen Erosion lassen sich in vielen citynahen, historisch gewachsenen Wohn- und Mischgebieten westeuropäischer und nordamerikanischer Großstädte seit einigen Jahrzehnten in zunehmendem Maße Aufwertungsprozesse beobachten.

In Westdeutschland sind derartige Entwicklungen seit den 1970er Jahren zu erkennen. Cityrand- und citynahe Gebiete, die lange Zeit im Schatten der allgemeinen Aufmerksamkeit standen, gewannen neue Attraktivität. Was bis dahin bestenfalls als Spekulationsfläche für eine Erweiterung des CBD gedient hatte – die jedoch in den meisten Fällen ausblieb – wurde nun durch entsprechende Investitionen neuen Nutzungen zugänglich gemacht, die sich am besten als Cityergänzungsfunktionen beschreiben lassen. Verstärkt wurde diese Entwicklung durch den beginnenden gesellschaftlichen Wertewandel, der sich auch in veränderten Wohnpräferenzen bestimmter Teile der Bevölkerung niederschlug. Innerstädtische Wohngebiete mit ihrer historischen Bausubstanz, ihrer Nähe zu Arbeits- und Freizeitangeboten und ihrem urbanen Flair erlebten eine Renaissance (vgl. Häußermann u. Siebel 1987; Harth et al. 1996 S. 168; Helbrecht 1996). Im Ergebnis dieser Aufwertungsprozesse stehen i.d.R. bauliche Erneuerung, der Zuzug neuer, einkommensstarker Bevölkerungsschichten, ein vielfältiges Gastronomie-, Kultur- sowie Einzelhandelsangebot und nicht zuletzt ein ökonomischer Aufschwung durch die Ansiedlung von Unternehmen vor allem aus dem Dienstleistungssektor.

¹ Der vorliegende Beitrag wurde in einer Kurzfassung 2002 im Nachrichtenblatt zur Stadt- und Regionalsoziologie (s. Literaturliste) veröffentlicht. Für die hier vorliegende Publikation wurden einzelne Aspekte aktualisiert ohne dabei die Untersuchungen in ihrer Gänze fortzuschreiben.

² Institut für Didaktik der Geographie, Johann Wolfgang Goethe-Universität, D-60054 Frankfurt am Main, Schumannstr. 58. E-mail: V.Denzer@em.uni-frankfurt.de

³ Institut für Geographie, Universität Leipzig, D-04103 Leipzig, Johannisalle 19a. E-mail: heyde@rz.uni-leipzig.de

In Ostdeutschland waren bis zur Wiedervereinigung keine vergleichbaren Entwicklungen im innenstadtnahen Altbaubestand zu beobachten. Der Wohnungsbau in der DDR konzentrierte sich auf den rentableren Neubau von Großwohnanlagen; die aufwendige Instandhaltung und Rekonstruktion der Altbaubestände in den Kernstädten wurde, von einigen Vorzeigeprojekten abgesehen, weitgehend vernachlässigt. Entsprechend waren auch die Wohnpräferenzen von weiten Teilen der Bevölkerung ausgerichtet – bei den Wohnwünschen stand der komfortable Neubau an erster Stelle.

Nach der Wende erhoffte man sich im Zuge des politischen Umbruchs auch in den Reformstaaten Ostmitteleuropas "durch die Liberalisierung des Wohnungsmarktes und andere von Marktmechanismen gesteuerte Prozesse ähnliche Effekte der Revitalisierung, wie sie sich in den westlichen Großstädten im Verlauf der vergangenen Jahrzehnte herausgebildet haben. Die Entwicklungen der letzten Jahre zeigen allerdings, dass die in der unmittelbaren Phase des Umbruchs erweckte Euphorie mittlerweile mancher Ernüchterung weichen musste." (Kovács u. Wießner 1999, S. 10.)

In Leipzigs Innenstadtrandgebieten zeigen sich heute annähernd flächendeckend intensive bauliche Aufwertungsprozesse. Umfangreiche Industrie- und Gewerbebrachen auch in Innenstadtrandgebieten, eine hochwertige, wenn auch in schlechtem Zustand befindliche gründerzeitliche Wohnbebauung und ausgedehnte, bis unmittelbar an die Innenstadt heranreichende Parkanlagen boten außergewöhnlich günstige städtebauliche Voraussetzungen. Im Bereich des Boden- und Immobilienmarktes führte der Privatisierungsprozess sowie der durch staatliche Förderung angeheizte Kapitalzufluss von außen zu umfangreichen Investitionen. Schnell konnte daher ein tiefgreifender Umstrukturierungsprozess in den bis dahin vor allem von Verfall gekennzeichneten Innenstadtrandgebieten einsetzen. Durch Sanierung und die in Teilgebieten beginnende Entstehung einer vielfältigen bewohnerbezogenen Infrastruktur entwickelten sich attraktive Wohngebiete, aber auch Standorte für Anbieter von hochwertigen Dienstleistungen. Diese Aktivitäten dürfen jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die gründerzeitlichen Innenstadtrandgebiete bis heute Einzelobjekte und auch ganze Straßenzüge enthalten, die weiterhin vernachlässigt werden und dem Verfall preisgegeben sind. Vor dem Hintergrund des immensen Bevölkerungsverlustes und des derzeit zu konstatierenden strukturell bedingten Wohnungsüberschusses bedarf es neuer Konzepte für den Umgang mit den verbleibenden unsanierten Beständen. Die von kommunaler Seite favorisierte Strategie "Neue Gründerzeit" lässt sich programmatisch mit den Stichworten "mehr Grün, weniger Dichte" umschreiben und fördert neben der Sanierung u.a. auch Abriss bzw. Rückbau, wenn dies zur Erhöhung der Lebensqualität im Quartier beiträgt und es sich nicht um Gebäudezeilen mit Erhaltungspriorität handelt (vgl. Stadt Leipzig 2000). Ebenso wird in den Programmgebieten des Bund-Länder-Programms "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt" und des EU-Programms Urban II verfahren.

Die Aufwertungsprozesse, die sich in den Innenstadtrandbereichen von Großstädten der Transformationsstaaten beobachten lassen, unterliegen, was Art und Umfang betrifft, den spezifischen ökonomischen Systemen, landestypischen

gesellschaftlichen Strukturen, der administrativen Organisation sowie der jeweiligen Regelung der Eigentumsfrage, und haben daher ihre eigene Logik und ihre spezifische Ausprägung.

2. Problemstellung und Zielsetzung

Aufwertungsprozesse sind aus städtebaulicher Sicht mit Erhaltung, Umbau und Neubau verbunden, die in der Regel zu einer qualitativen Aufwertung der Baustruktur in den alten Quartieren führen. Diese wiederum hat Auswirkungen auf die Immobilienpreise und die infrastrukturellen Gegebenheiten im Stadtviertel (vgl. Busse 1995). Damit gehen häufig soziale und ökonomische Veränderungen einher. Durch den Umnutzungsdruck der Tertiärisierung und den sukzessiven Austausch der ansässigen Bevölkerung durch jüngere, besser ausgebildete und besser verdienende Gruppen können tiefgreifende Veränderungen der sozialräumlichen Strukturen in der Stadt entstehen.

Für westdeutsche Großstädte sind die seit den 1970er Jahren zu beobachtenden Aufwertungsprozesse in zahlreichen Studien analysiert worden. Dabei galt der Sonderform der Gentrification besondere Aufmerksamkeit (z.B. Dangschat u. Friedrichs 1988; Blasius u. Dangschat 1990; Alisch 1993; Friedrichs u. Kecskes 1996). Die bislang in diesem Zusammenhang entwickelten Erklärungsmodelle orientieren sich in ihrer Konzeption sehr stark an den in nordamerikanischen und westeuropäischen Großstädten zu beobachtenden Entwicklungen. Die empirischen und theoretischen Analyseinstrumente wurden daher genau auf die dort ablaufenden Prozesse abgestimmt.

Für ostdeutsche Großstädte und Städte anderer ostmitteleuropäischer Transformationsstaaten liegen bisher nur einige wenige Fallstudien vor (z.B. Kovács u. Wießner 1999; Wießner 1999; Harth et al. 1996; Weiske 1996; Kovács u. Wießner 1995; Lichtenberger et al. 1994), die noch nicht zu einem übergreifenden Konzept zur Analyse von Aufwertungsprozessen in der Transformation geführt haben. Auch wird die Übertragbarkeit der bekannten Begrifflichkeiten und Konzepte nur in einigen Fällen thematisiert.

Es stellt sich die Frage, inwieweit das überkommene begriffliche und konzeptionelle Instrumentarium auf Entwicklungen mit deutlich anderen politischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angewandt werden kann – ob damit überhaupt die Spezifika der städtischen Transformationsprozesse erfasst werden können. Auch ist der Frage nachzugehen, inwieweit unter Verwendung der gängigen Begrifflichkeiten Unterschiede verwischt werden und der Blick auf die Besonderheiten verstellt wird.

Der vorliegende Beitrag möchte auf dieses Forschungsdefizit aufmerksam machen und versucht anhand der Beispielstadt Leipzig, die Problematik der Übertragbarkeit bestehender Konzepte, insbesondere "harter" Analyse-Kriterien auf

Transformationsstädte darzustellen. Es wird der Frage nachgegangen, ob solche für westliche Großstädte beschriebenen Aufwertungsprozesse in ihrer baulichen, ökonomischen und sozialen Dimension auch in Ostdeutschland zu beobachten sind, oder ob hier zunächst nur von baulichen Aufwertungsprozessen in innerstädtischen Quartieren gesprochen werden kann.

Zu diesem Zweck werden zunächst die wichtigsten Aufwertungskonzepte dargestellt, wobei die in der Literatur uneinheitlich verwendeten Begriffe so operationalisiert werden, dass eine eindeutige Unterscheidung möglich wird. Im Anschluss werden die in den Konzepten explizit oder implizit verwendeten Aufwertungsindikatoren zusammengestellt und beispielhaft auf ihre Übertragbarkeit auf Prozesse im Transformationsprozess überprüft. Schließlich werden die im Untersuchungsgebiet in Leipzig zu beobachteten Prozesse analysiert.

3. Aufwertungsprozesse – Begrifflichkeiten

3.1. Bauliche Aufwertung

Der kleinste gemeinsame Nenner aller Aufwertungsprozesse ist eine bauliche Verbesserung im Quartier. Dies kann von reinen Instandsetzungsmaßnahmen bis hin zu aufwändigen Modernisierungen reichen und sowohl den Gebäudebestand als auch das Umfeld betreffen. Gefördert werden solche Verbesserungen von der öffentlichen Hand durch Maßnahmen der erhaltenden Stadterneuerung, durch die Bereitstellung von Städtebau- und Wohnungsbaufördermitteln und/oder Abschreibungsmöglichkeiten für private Investoren. Je nach dem, ob die rein bauliche Aufwertung, als Kernkategorie, mit weitergehenden Prozessen im ökonomischen und sozialen Bereich einhergeht, lassen sich daraus verschiedene Sonderformen beschreiben.

Von exogen induzierten Aufwertungsprozessen grenzt Clay (1979) Incumbent-Upgrading-Prozesse ab. Hierbei handelt es sich um endogene Vorgänge, d.h. die Aufwertung erfolgt von innen heraus, indem Modernisierungsmaßnahmen vorwiegend von den Hausbesitzern und Bewohnern des jeweiligen Viertels ausgehen. Aufwertung als Selbsthilfe bedeutet, dass Art und Umfang der Maßnahmen sich nach den Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten der Bewohner richten. Es handelt sich meist um langsam ablaufende bauliche Aufwertungen, die kaum Veränderungen in der Sozialstruktur nach sich ziehen (vgl. Clay 1979 zitiert nach Dangschat u. Friedrichs 1988; Kecskes 1997, S. 24; Weiske 1996).

3.2. Revitalisierung (Stadterneuerung und Stadtumbau)

Häufig wird der Begriff "Aufwertung" synonym mit dem Begriff "Revitalisierung" verwendet (vgl. Friedrichs 1998; Harth et al. 1996; Kecskes 1997;

Kovács u. Wießner 1999). Die kommunal initiierten Revitalisierungsmaßnahmen versuchen unter Beteiligung der Wirtschaftsförderung sowie der Bürger Strategien zu entwickeln, die im Sinne einer Funktionsschwächensanierung (vgl. DSSW 1995, S. 13) nicht nur auf Erhaltung, Modernisierung und Verbesserung der städtebaulichen und sozioökonomischen Struktur eines Viertels ausgerichtet sind, sondern darüber hinaus eine Überprüfung, Stärkung und Ergänzung, gegebenenfalls auch Veränderung oder grundsätzliche Neubestimmung der Funktion eines Gebietes beinhalten. In diesem Zusammenhang steht "Vitalität" für eine lebendige Mischung sich gegenseitig befördernder Funktionen in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit usw. (vgl. DSSW 1995, S. 13). Revitalisierung geht somit weit über eine rein bauliche Aufwertung hinaus und umfasst sowohl Maßnahmen einer erhaltenden Stadterneuerung als auch eine Stärkung der Funktionsfähigkeit im Rahmen des Stadumbaus unter Beibehaltung bzw. Ausbau einer funktionalen und additiven Nutzungsmischung.

3.3. Gentrification/Gentrifizierung

Gentrification als Zustand bzw. Gentrifizierung als Prozess (vgl. Harth et al. 1996, S. 169; Friedrich 2000) wird definiert als "Aufwertung eines Wohngebietes in sozialer und physischer Hinsicht, die auch geänderte Nutzungsstrukturen (Teritärisierung) mit beinhalten" (Kerstein 1990, S. 620; Häußermann 1998, S. 58). Eine ähnlich holistische Definition formulierte Hammett (1984, S. 284): "Simultaneously a physical, economic, social and cultural phenomenon. Gentrification commonly involves the invasion by middle-class or higher-income groups of previously working-class neighbourhoods or multi-occupied 'twilight areas' and the replacement or displacement of many of the original occupants. It involves the physical renovation or rehabilitation of what was frequently a highly deteriorated housing stock and is upgrading to meet the requirements of its new owners. In the process, housing in the areas affected, both renovated and unrenovated, undergoes a significant price appreciation. Such a process of neighbourhood transition commonly involves a degree of tenure transformation from renting to owning".

Die bisher vorliegenden Erklärungsansätze des Phänomens Gentrification sind eher deskriptiven Charakters. Sie gehen z.B. von einer vier-phasigen Entwicklung aus, in der sich schrittweise die Zusammensetzung der sozialen Gruppen, das Bodenpreis- und Mietniveau sowie das Image verändern. Getragen wird der Prozess weitgehend von externen Investoren, die auf Gewinnmaximierung spekulieren. Durch die Ausweisung von Sanierungsgebieten, Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld sowie die Vergabe von Fördermitteln leistet die Kommune häufig Starthilfe für Gentrifizierungsprozesse, die dann in Form von Verdrängung alteingesessener Bevölkerungsgruppen, Preissteigerungen etc. Folgen zeigen, die den ursprünglichen Revitalisierungszielen entgegenlaufen.

Gentrifizierungsprozesse weder häufig auch mit Hilfe eines Marktmodells, welches auf Veränderungen der Angebots- und Nachfrageseite fußt (vgl. Friedrichs 1998)

erklärt. Während die veränderte Nachfrage durch die Zunahme an Haushalten mit höherem Einkommen und in die Innenstadt orientierten Wohnpräferenzen (räumliche Nähe zum Arbeitsplatz und zu einer vielfältigen Infrastruktur z.B. Gaststätten, Kinos, Museen, sonstige Freizeiteinrichtungen) entsteht, werden die Veränderungen des Angebots durch veränderte Grundstücks- und Bodenwerte verursacht (modifizierte rent/value gap-Theorie, vgl. Friedrichs 1996, S. 26f. u. 1998, S. 65). Wie die bei Helbrecht (1996) zusammengestellten Beispiele belegen, sind "offensichtlich nicht objektive Rent Gaps in Form von Statistiken entscheidend, um einen Aufwertungsprozess in Gang zu setzen, sondern die Wahrnehmung der zu erwartenden Investitionsrenditen durch die Investoren" (Helbrecht 1996, S. 8).

Bisher nicht hinreichend geklärt ist die Frage, unter welchen allgemeineren Rahmenbedingungen der Wandel in der Bevölkerungszusammensetzung eines Wohngebietes stattfindet. Hierzu existieren mehrere verschiedene, zum Teil aufeinander aufbauende sogenannte Anschluss-theorien. In allen spielen ökonomische Restrukturierungsprozesse der Städte wie Deindustrialisierung (vgl. z.B. Dangschat 1990; Ley 1980) und Tertiärisierung (vgl. z.B. Häußermann u. Siebel 1987; Häußermann 1990; Sassen 1990) eine wichtige Rolle. Die entstehende Dienstleistungsgesellschaft lässt die Gruppe der potentiellen Gentrifier anwachsen.

3.4. *"Gesplattene Gentrification"*

Bei ihren empirischen Untersuchungen in Magdeburg konnten Harth, Herlyn und Scheller (1996) feststellen, dass die Aufwertungs- und Umnutzungsprozesse von Wohngebäuden in potentiellen Gentrificationgebieten der Stadt von außen durch private Investoren (Spekulant)en und kommunale Planungsbehörden voran getrieben werden und nicht von in das Viertel Zugezogenen (vgl. Harth et al. 1996, S. 190). Nach den Autoren muss dieser Prozess, in dessen Verlauf die öffentliche Hand in engem Verbund mit privaten Immobiliengesellschaften eine Standortverbesserung betreibt, getrennt gesehen und interpretiert werden von einer zweiten Entwicklung, die darin besteht, dass sich bei bestimmten Bevölkerungsschichten urbane Wohnpräferenzen entwickeln. Diese zweite Entwicklung fehlt in Magdeburg weitgehend. Die Autoren führen in diesem Zusammenhang den Begriff "gesplattene Gentrification" ein (vgl. Harth et al. 1996).

3.5. *Zusammenfassung*

Wie bei der vorangegangenen Charakterisierung einzelner Spielarten von Aufwertungsprozessen in Innenstadtrandbereichen bereits deutlich wurde, gibt es klare inhaltliche Unterschiede zwischen den Begriffen, doch sind die Abgrenzungen zwischen ihnen eher gradueller Natur. So können beispielsweise aus Revitalisierungsmaßnahmen

Gentrifizierungsprozesse entstehen, und Incumbent Upgrading ist als Teilprozess sowohl von Revitalisierungs- als auch von Gentrifizierungsprozessen vorstellbar. Die bauliche Aufwertung, Bestandteil aller genannten Prozesse, kann aber auch unabhängig davon auftreten, ohne dass die für die anderen Prozesse typischen ökonomischen und sozialen Veränderungen die Folge sind. Obwohl die genannten Konzepte eng miteinander verflochten sind, unterscheiden sie sich in Ursache und Auswirkung dennoch deutlich. Eine saubere begriffliche Trennung ist deswegen unerlässlich.

Dies gilt insbesondere dann, wenn es um eine Überprüfung der Übertragbarkeit dieser Konzepte auf Städte im Transformationsprozess geht. Begriffliche Neuschöpfungen wie "sozialistische Gentrification" oder "gespaltene Gentrification" (Harth et al. 1996) deuten darauf hin, dass hier Gentrification implizit als Oberbegriff aller Aufwertungsprozesse verstanden wird. Dies ist insbesondere deswegen problematisch, weil gerade die wesentlichen Elemente des Gentrification-Konzeptes, der rent-gap/value-gap-Theorie und des Lebensstil-Konzeptes, nicht unmodifiziert auf Städte im Transformationsprozess zu übertragen sind.

Unserer Meinung nach bieten sich die anderen vorgestellten Aufwertungskonzepte weit eher als Grundlage für eine Analyse von Aufwertungsprozessen in der Transformation an. Auch von Helbrecht wurde berechtigter Weise festgestellt: "Ob neben den Unterschieden im Verlauf von Gentrification zwischen den Kontinenten (Atlantic Gap) zukünftig auch inner-europäische Unterschiede (ein "European Gap") nachweisbar sind, bleibt abzuwarten" (Helbrecht 1996, S. 7).

Das folgende Schaubild (vgl. Tab. 1) verdeutlicht noch einmal zusammenfassend, wie die beschriebenen Konzepte zusammenhängen und wodurch sie sich unterscheiden.

4. Zur Übertragbarkeit der Aufwertungskonzepte auf Entwicklungen städtischer Quartiere im Transformationsprozess

4.1. Abweichende bauliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen für Aufwertungsprozesse

Zunächst sind die Umstände wichtig, unter denen Aufwertungsprozesse in innenstadtnahen Gebieten ablaufen: die Ausgangsbedingungen nach 40 Jahren sozialistischer Stadtentwicklung sind völlig andere als in den bisher von der Stadtforschung diesbezüglich analysierten Städten. Diese städtebaulichen Rahmenbedingungen gilt es auf jeden Fall zu berücksichtigen. Weiterhin sind der gesellschaftliche Umgestaltungsprozess und der Umbau der Verwaltungs- und finanzpolitischen Strukturen einzubeziehen.

Tab. 2 gibt einen Überblick über die wichtigsten Unterschiede in den Ausgangssituationen und Rahmenbedingungen zwischen westdeutschen Großstädten, der Beispielstadt Leipzig und, zum Vergleich, Budapest.

Tab. 1: Aufwertungsprozesse mit ihren Charakteristika

| Art der Aufwertung | Wirkungsebene der Aufwertungsprozesse | | | | |
|--|---|--|--|--|---|
| | Initiatoren/Akteure | Umfang/Grad der baulichen Aufwertung | Lokaler Immobilienmarkt | Grad der funktionalen Veränderung | Veränderungen in sozialer Hinsicht |
| <i>"Incumbent Upgrading"</i> | Bewohner u. Hausbesitzer | Instandsetzung, Modernisierung | kaum Bewegung, Wertsteigerung | keine Veränderungen | kaum Veränderungen |
| <i>Revitalisierung: Stadterneuerung/-umbau</i> | Kommune, Hauseigentümer, Wirtschaftsförderung, Bürger, externe Investoren | Instandsetzung, Modernisierung, Wohnumfeldverbesserung, Luxussanierung, Umwandlung | Mäßige Bewegung, Maßnahmen zur Preisbindung, Wertsteigerung | "Funktions-schwächen-sanierung", Nutzungsmischung, Tertiärisierung | intendiert: Erhalt sozialer Durchmischung, Milieuschutzsatzung; <u>nicht intendiert</u> : beginnende Gentrification |
| <i>Gentrification</i> | Kommune (Initialstadium), externe Investoren | Luxussanierung, Umwandlung, "Gestaltung" des öffentlichen Raumes | starke Bewegung, Spekulation, starke Preissteigerung | Tertiärisierung, u.a. Zuwachs an haushaltsorientierten Dienstleistungen, Freizeiteinrichtungen | starker Bevölkerungsaustausch |
| <i>gespaltene Gentrification</i> | Kommune (Initialstadium), externe Investoren | gehobene Sanierung | Starke Bewegung, Spekulation, Schwächung des Immobilienmarktes | mäßig | mäßig, da zu geringe Nachfrage |

Quelle: eigener Entwurf

4.2. Aufwertung als flächendeckender Prozess

Aufwertungsprozesse in innenstadtnahen Gebieten können stets nur als Teil einer wesentlich größeren Umgestaltung auf gesamtstädtischer Ebene gesehen werden. Dies wird bedeutsam, wenn es um die Operationalisierung der hier untersuchten Konzepte geht. Besonders für ostdeutsche Städte kann im Bereich der baulichen Aufwertung von einem "Fahrstuhleffekt" gesprochen werden, d.h. in weiten Bereichen der Städte sind mit massiver Förderung der öffentlichen Hand Maßnahmen durchgeführt worden, die zu einer Verbesserung der baulichen Strukturen und damit der Lebensqualität beigetragen haben, ohne dass sich dadurch die Bevölkerungszusammensetzung oder die lokale ökonomische Struktur in gleicher Dynamik verändert hätte. Die Umbaumaßnahmen in den innenstadtnahen Bereichen müssen daher immer vor dem Hintergrund dieser allgemeinen (Wieder-)Anhebung der baulichen Qualität gesehen werden. Es ist zu klären, ob alle Maßnahmen in innenstadtnahen Gebieten als Indikator für die hier untersuchten Prozesse

Tab. 2: Rahmenbedingungen für Aufwertungsprozesse

| WIRKUNGS EBENE | Westdeutsche Groß- städte in den 70er und den 80er Jahren | Leipzig in der Trans- formation | Budapest in der Trans- formation |
|---|--|---|--|
| Städtebauliche und baustrukturelle Ausgangs- situation | Teilweise Überprägung durch bauliche Maßnahmen der 50er bis 70er Jahre, weitgehend instandgehaltene Bausubstanz, wenig Leerstand | Gründerzeitliche Stadtstruktur weitgehend erhalten; teilweise Neubebauung oder Brachen nach Kriegsschäden; starker und flächenhafter Verfall, hoher Leerstand; Wohnumfeldqualität kleinräumig differenziert | Gründerzeitliche Stadtstruktur weitgehend erhalten; wenig Leerstand bei teilweise gefährdeter Bausubstanz |
| Rolle von Kommune und Staat | Staatliche und kommunale Maßnahmen, Ausweisung von Sanierungsgebieten, Förderung des Wohneigentums | Attraktive Abschreibungsmöglichkeiten; staatliche und kommunale Maßnahmen v.a. in Sanierungsgebieten | Kaum derartige Maßnahmen, einzelne Projekte in Form von Public Privat Partnerships |
| Eigentums- und Entscheidungsstrukturen | Mietshausbesitzer als maßgebliche Akteure und autonome Entscheidungsträger | Massiver Zufluss von externem Kapital, ortsfremde Anleger als wichtige Eigentümergruppe, „Objektentwickler“ als autonome Entscheidungsträger | Eigentümergemeinschaften als maßgebliche Akteure, Entscheidungsprobleme |
| Immobilienmarkt | Preissprünge auf dem Neubaumarkt, Baulandverknappung im Außenbereich, oft ausbleibende Cityerweiterung | Nach Boomphase sinkende Preise auf dem Immobilienmarkt, nach weitgehend abgeschlossener Restitution Flächen sowohl im Umland als auch in der Innenstadt verfügbar | Günstige Bauflächen vor allem in den Außenbereichen verfügbar |
| Wohnpräferenzen | Gesellschaftlicher Wertewandel, neue urbane Lebensstile, „new middle class“ der Gentrifier | Differenzierte Wohnpräferenzen, sich formierende „new middle class“ | Vorherrschende Präferenz für das Wohnen im Grünen, „new middle class“ noch kaum vorhanden bzw. ohne urbane Wohnpräferenzen |

Quelle: eigener Entwurf

gelten können, oder ob nur Entwicklungen, die über das in der Untersuchungsstadt allgemein zu beobachtende Maß hinausgehen, als relevant betrachtet werden. Methodisch ergibt sich daraus die Forderung, Indikatoren nicht nur im Längsschnitt zu beobachten, sondern zusätzlich Querschnittanalysen durchzuführen, also Vergleiche zwischen einzelnen Teilbereichen der Stadt.

4.3. Indikatoren für Aufwertungsprozesse

Eine dritte Forderung betrifft die Auswahl geeigneter Aufwertungsindikatoren. Diese können, müssen aber nicht den in der westeuropäischen und nordamerikanischen

Forschung verwendeten entsprechen. Die oben genannten Besonderheiten bei Rahmenbedingungen und Prozessverlauf müssen neben lokalen Besonderheiten im verwendeten Indikatorenset ihre Berücksichtigung finden.

In Anlehnung an die in *Tab. 1* aufgeführten Wirkungsebenen sind in *Tab. 3* wichtige Einzelindikatoren zu den verschiedenen Aufwertungsbereichen genannt, die

Tab. 3: Mögliche Indikatoren für die Analyse von Aufwertungsprozessen

| WIRKUNGSEBENE | Mögliche Indikatoren |
|---|--|
| <i>Initiatoren/ Akteure</i> | |
| Rolle von Kommune und Staat | – Art und Anzahl kommunaler Maßnahmen |
| im Gebiet tätige Akteure | – Struktur der Bauherren bei Neubau und Sanierung – Träger weiterer Maßnahmen (Wohnumfeld, Soziales, Kultur) – Vereine und Organisationen im Gebiet – Sonstige institutionelle Strukturen – Netzwerke |
| <i>Umfang/ Grad der baulichen Aufwertung</i> | |
| Entwicklung der Baustruktur | – Anzahl und Art der Neubauobjekte – Anzahl und Art der Sanierungsobjekte – Anzahl und Art ruinöser Gebäude – Anzahl, Zustand und Nutzung von Brachflächen |
| Städtebauliche Entwicklung, Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes | – Grünsituation, entsprechende Maßnahmen – Qualität des Straßenraums – Verkehrsorganisation (fließend, ruhend) – Maßnahmen zur Reduzierung der Baudichte |
| <i>Grad der funktionalen Veränderung</i> | |
| Soziale Funktionsmerkmale | – Art und Anzahl sozialer Einrichtungen in staatlicher, kommunaler, freier Trägerschaft |
| Wirtschaftliche Funktionsmerkmale | – Struktur der lokalen Ökonomie – Arbeitsplatzbesatz – Angebot an unternehmensbezogenen Dienstleistungen – Angebot an haushaltsorientierten Dienstleistungen – Anzahl und Qualität der Freizeiteinrichtungen – Gastronomie – Einzelhandel – Kulturelle Angebote |
| Funktionsmischung | – Art, Umfang und Qualität der Nutzungsmischung |
| <i>Veränderungen in sozialer Hinsicht</i> | |
| | – Demographische Entwicklung – Sozialstruktur – Einkommensstruktur – Lebensstilgruppen – Wohnpräferenzen – Fluktuation |
| <i>Imageaspekte</i> | |
| | – Innen- und Außenimage – Identifikation |

Quelle: eigener Entwurf

eine Basis für die Auswahl des zu verwendenden Indikatorensets darstellen können. Enthalten sind bauliche und bevölkerungsstrukturelle Merkmale, außerdem soziale und institutionelle Strukturen sowie (quartiers-)ökonomische Indikatoren. Die Indikatoren sind von den dargestellten Konzepten abgeleitet und finden sich zum Teil auch in der Literatur (vgl. z.B. Harth et al. 1996; Friedrichs 1998). Es erscheint uns wichtig, für eine Einschätzung von Aufwertungsprozessen in Transformationsstädten eine möglichst breite Basis an gut vergleichbaren "harten" Indikatoren zu verwenden. Nur so ist es möglich, eine zutreffende Typisierung der beobachteten Prozesse zu treffen. Der Anwendbarkeit der zusammengestellten Indikatoren sind allerdings nicht nur durch die oben erwähnten Sonderbedingungen Grenzen gesetzt, sondern zum Teil auch durch die Datenlage. Auch deswegen muss eine Anpassung an die lokalen Gegebenheiten erfolgen. Vor die Auswahl der Indikatoren sollte in jedem Fall eine ausführliche explorative Phase geschaltet werden, die zunächst in ergebnisoffener Weise die Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet und in der Gesamtstadt erfasst und so zur Basis einer sinnvollen Ausrichtung des eigentlichen Analyseprozesses wird. Dies gilt um so mehr, als der Forschungsstand zu Aufwertungsprozessen in der Transformation, wie gezeigt wurde, noch nicht allzu weit fortgeschritten ist.

Wie im Vorangegangenen bereits angeklungen ist, wirft nicht nur die Auswahl der Indikatoren, sondern auch die Bewertung ihrer Ausprägung in Städten im Transformationsprozess gewisse Probleme auf. Um dies zu verdeutlichen, werden im folgenden beispielhaft einige wenige Indikatoren analysiert.

5. Stadtentwicklungsprozesse im Untersuchungsgebiet "Graphisches Viertel" in Leipzig seit 1989

Um die lokalen Rahmenbedingungen verständlich zu machen, wird zunächst das Untersuchungsgebiet kurz vorgestellt.

5.1. Gebietsauswahl und -abgrenzung

Für eine Analyse von Aufwertungsprozessen in ostmitteleuropäischen Transformationsstädten eignet sich das Graphische Viertel in Leipzig in besonderer Weise. Unmittelbar östlich an die City angrenzend, stellt es ein typisches gründerzeitlich überprägtes Mischgebiet dar. Neben zahlreichen Industriebetrieben u.a. für Druck- und Verlagswesen, entstanden hier in enger Verzahnung auch Fabrikantenvillen und Mietskasernen. Bedingt durch den allgemeinen ökonomischen Strukturwandel und die damit einhergehende Tertiärisierung nach der Wende standen neben den großparzellierten Kriegslücken plötzlich zusätzlich zahlreiche Gewerbebrachen für eine Folgenutzung sowie für eine Neubebauung zur Verfügung.

Diese günstige Konstellation, im Verlauf zusätzlich noch unterstützt durch das Anknüpfen an das tradierte und überregional bekannte Image als prosperierender Wirtschaftsstandort, löste einen rasanten Bauboom aus. Heute weist sich das Graphische Viertel als der größte zusammenhängende innerstädtische Büroneubaubereich der Stadt Leipzig aus. Auch der Wohnungsneubau begann hier besonders früh und erreichte beachtliche Ausmaße.

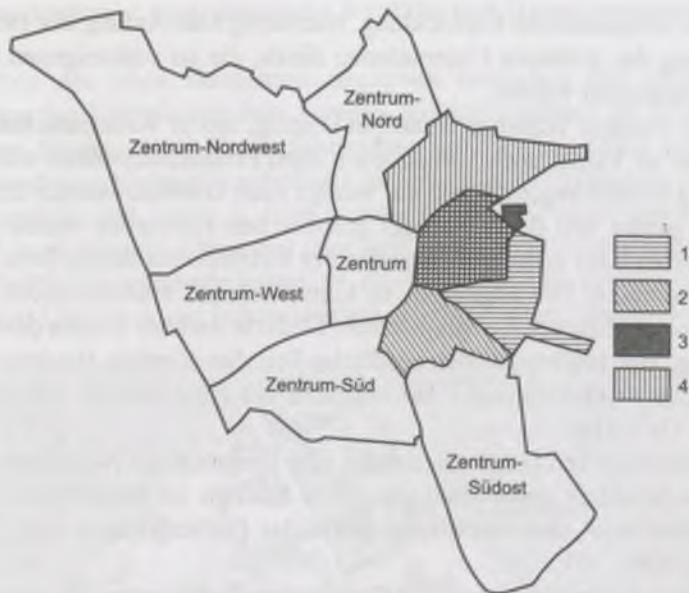
Die baulichen Voraussetzungen für eine Entwicklung zum hochwertigen innenstadtnahen Büro- und Wohnstandort wurden somit innerhalb weniger Jahre geschaffen. Doch was passierte dann? Ist es tatsächlich gelungen, über die baulichen Investitionen einen Prozess in Gang zu setzen, der in ökonomische Aufwertung und soziale Stabilisierung mündet? Dieser Frage soll im Folgenden anhand ausgewählter Indikatoren nachgegangen werden.

Für die vorliegende Untersuchung wurde das Graphische Viertel etwas enger als in seiner historischen Ausdehnung gefasst (vgl. Denzer u. Grundmann 1999, S. 37 u. vgl. *Karte 1*). Die Abgrenzung berücksichtigt vor allem die Lokalisierung der in den letzten Jahren abgelaufenen Prozesse. Der südlich der Prager Straße gelegene Teil des Graphischen Viertels bleibt daher ausgeblendet. Hier läuft der bauliche Aufwertungsprozess wesentlich langsamer ab, insbesondere fehlt die Konzentration von Großprojekten, wie sie für das Untersuchungsgebiet charakteristisch ist. Zudem wird dieses Areal in jüngster Zeit zunehmend als "Klinikviertel" bezeichnet, da die wesentlichen Entwicklungsimpulse hier von den umliegenden Universitätskliniken ausgehen.

Für die Analyse der Aufwertungsindikatoren wird an verschiedenen Stellen Datenmaterial herangezogen, das auf Ortsteilbasis vorliegt. Das Untersuchungsgebiet gehört größtenteils zum Ortsteil Zentrum-Ost, der darüber hinaus nur noch den Hauptbahnhof mit seinen Gleisanlagen und ein kleines, gewerblich genutztes Areal neben den Bahnanlagen umfasst. Der Rest des Untersuchungsgebietes verteilt sich auf die Ortsteile Zentrum-Südost (dieses umfasst jedoch keine Wohngebiete des Untersuchungsareals), Neustadt-Neuschönefeld und Reudnitz-Thonberg. Die Kennwerte zu Bevölkerung und Wohnen sind auf dieser Grundlage gut abzubilden. Für die Darstellung der Umzugsmotive der neu in den östlichen Innenstadtbereich gezogenen Bevölkerung wird stellvertretend auf Ergebnisse einer Befragung zurückgegriffen, die in einem unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzenden und funktional eng verflochtenen Neubaugebiet stattfand, da für das Graphische Viertel selbst solche Daten nicht vorliegen (vgl. Kap. 5.3.2).

5.2. Gewerbeentwicklung und Branchenstruktur

Die Bedeutung privatwirtschaftlicher Betriebe in ihrer qualitativen und quantitativen Zusammensetzung und Verflechtung für quartiersbezogene Aufwertungsprozesse wurde bisher kaum untersucht. Meist wird diese Nutzungsmischung, die auch qualitativ hochwertige Gastronomie, haushaltsbezogene Dienstleistungen, Freizeit- und



Karte 1: Lage des Untersuchungsgebietes und der Vergleichsgebiete. – 1 = Untersuchungsgebiet Graphisches Viertel; 2 = Südlicher Teil des historischen Graphischen Viertels; 3 = Ergänzungsgebiet Einwohnerbefragung; 4 = Ortsteil Zentrum-Ost

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Ortsteilkatalog 2002. Entwurf: Denzer, V. – Heydenreich, S. Kartographie: Molnár, M.

Kulturangebote umfasst, nur als Folge des Bevölkerungsaustauschs und einer damit einhergehenden geänderten Nachfrage interpretiert.

Erst jüngere Arbeiten (vgl. Herrmann 1996; Hardt 1996; Kovács u. Wießner 1999) berücksichtigen die Ansiedlung privatwirtschaftlicher Unternehmen als eigenständige Größe, als Initiator von Aufwertungsprozessen.

Die Daten für nachfolgende Betrachtung wurden im Rahmen eines studentischen Praktikums zum Thema Nutzungsmischung in citynahen Quartieren im Jahre 1997 erhoben. Neben einer mündlichen Betriebsbefragung aller kommerziellen Betriebe des Viertels und einer Gebäude- und Nutzungskartierung, wurde sekundärstatistisches Material zur Branchenstruktur mit ausgewertet (Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig) sowie weitere Kartierungen durchgeführt, um den Tertiärisierungsprozess in seiner zeitlichen Dynamik zu erfassen.

5.2.1. Ausgangssituation 1989

Das Graphische Viertel war baulich stark durch Kriegszerstörung gezeichnet. Nach 1945 behinderte darüber hinaus die Demontage vieler Druckereinrichtungen

zunächst eine wirtschaftliche Entwicklung. Nachteilig kam Anfang der 1950er Jahre die Enteignung der größeren Unternehmen hinzu, die zu volkseigenen Betrieben zusammengeschlossen wurden.

Viele Verleger verließen daraufhin Leipzig, um in Westdeutschland neu zu firmieren. Die im Viertel noch vorhandenen alten Produktionsstätten wurden meist nur notdürftig wiederhergestellt und nur wenige neue Gebäude wurden errichtet.

Der größte Teil des Leipziger graphischen Gewerbes wurde von einer stark reduzierten Zahl zumeist verstaatlichter Betriebe mit hohen Beschäftigtenzahlen übernommen. Die allgemein zu konstatierende städtebauliche Vernachlässigung innerstädtischer Altbauquartiere förderte darüber hinaus den Bevölkerungswegzug. Bis 1989 blieb der nördliche Teil des Viertels Hauptstandort für die graphische Produktion und der südliche ein Zentrum für Ausbildung im graphischen Gewerbe.

Im mittleren Teil konzentrierte sich eine kleinräumige Nutzungsstruktur mit einem hohen Anteil an gewerblich genutzten Flächen im Bereich der Dresdener Straße, der Salomon- und Inselstraße sowie des Gerichtsweges (vgl. Denzer u. Grundmann 1999).

Um den Johannisplatz und den Gerichtsweg dominierten vor allem kulturelle Einrichtungen. Der Einzelhandel war generell nur sehr schwach vertreten.

5.2.2. Erste Umstrukturierungen bis Mitte der 1990er Jahre

Ein erster Versuch zur Revitalisierung des Graphischen Viertels war eingebettet in das gesamtstädtische Konzept der "Medienstadt Leipzig". Innerhalb eines größeren Rahmengenbietes unter Einschluss des alten Messegeländes war das Graphische Viertel als Kerngebiet für Neuansiedlungen der Medienbranche vorgesehen.

Mit dem Ausbau des Gebäudes der Deutschen Telekom, dem Neubau des Brockhaus-Zentrums, der Niederlassung diverser kleiner Betriebe des Druckgewerbes primär im Reclam-Carree wurden erste Schritte in diese Richtung getan (vgl. Karte 2).

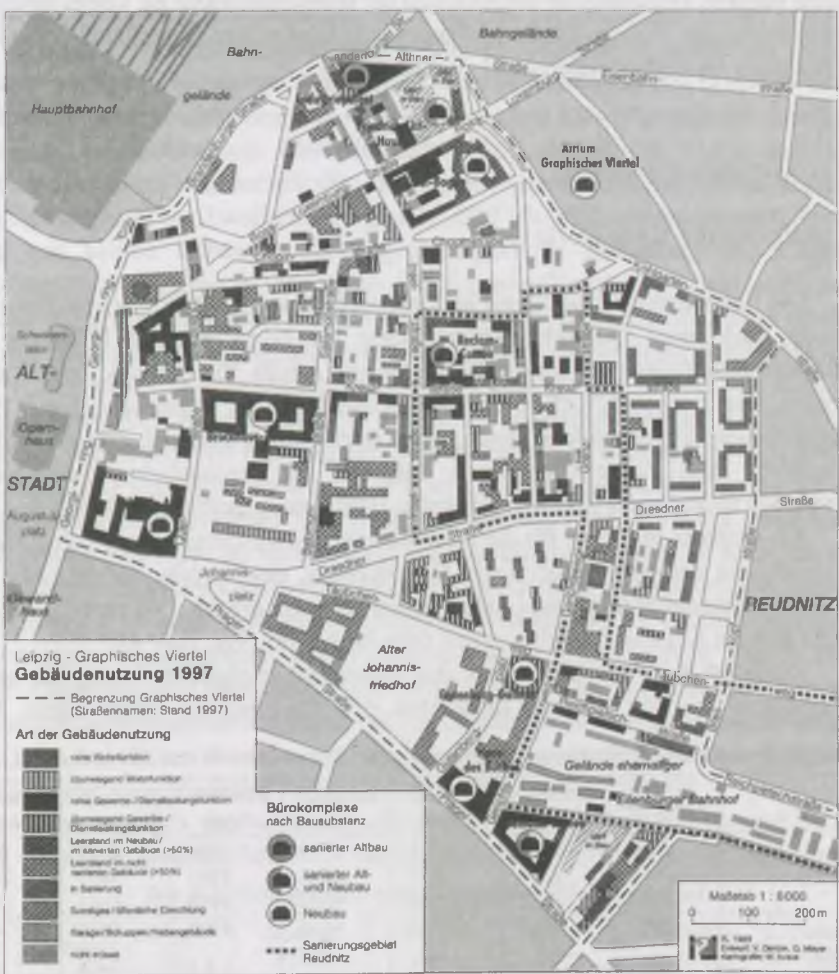
Doch letztlich ließ sich dieses Konzept räumlich nicht in seiner ursprünglich angedachten Form realisieren. Der eigentliche Ausbau zum Medienstandort erfolgt gegenwärtig auf dem ehemaligen Schlacht-hofgelände in der Südvorstadt u.a. mit dem Sitz der Dreiländeranstalt Mitteldeutscher Rundfunk.

Doch nicht nur Rundfunk und Fernsehen mit ihren privaten Ergänzungsbetrieben siedeln sich außerhalb des Viertels an. Auch die traditionell hier ansässigen Printmedien mit ihren mittlerweile geänderten Standortansprüchen ziehen immer häufiger an den Stadtrand.

Weitere Aufwertungsimpulse erhoffte sich die Stadt mit der 1995 erfolgten förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Reudnitz, welches in Teilen in das Graphische Viertel reicht, sowie durch die Umgestaltung des ehemaligen Eilenburger Bahnhofs zu einem Park für den bis heute an Grünflächen armen Leipziger Osten.

5.2.3. Gegenwärtige städtebauliche Struktur und Branchenentwicklung

Trotz der oben skizzierten negativen baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung des Viertels seit dem Zweiten Weltkrieg prägen bis heute historisch gewachsene Strukturen in Form zahlreicher noch existierender Industrie- und Gewerbebrachen sowie bereits aufwändig sanierter Gebäudekomplexe das städtische Erscheinungsbild (vgl. Karte 2). Eine gewisse Konzentration an neuen Bürokomplexen (z.T. auch sanierte Altbauten) lässt sich für das nördliche Graphische Viertel bis einschließlich Chopinstraße feststellen. Zu diesen Objekten gehören der Listbogen, das Friedrich-List-Haus, der Industriepalast und das Atrium Graphisches Viertel. Im



Karte 2: Das Graphische Viertel – Baustruktur und Nutzungsmischung
Quelle: eigene Erhebung

mittleren Teil sind der Neubaukomplex der Telekom zu nennen, das Brockhaus-Zentrum und das Reclam-Carree. Ein dritter Schwerpunkt entlang der Prager Straße, am Gutenbergplatz und am Gerichtsweg beherbergt die Gutenberg-Galerie, das Haus des Buches und das Seemann-Karree. Wie die Karte zur Nutzungsmischung (Karte 2) weiter erkennen lässt, prägen weitere ausschließlich gewerblich genutzte Bauten neben reinen Wohngebäuden (neu und saniert) das bunte Mosaik der grobkörnigen Nutzungsmischung. Im Viertel dominiert nicht eine gebäudebezogene, sondern eine quartiersbezogene, d.h. horizontale Nutzungsmischung. Dieser Mischungstyp lässt sich bei den neu errichteten Bürokomplexen auch leichter realisieren und ist, solange der Gebäudewert an der funktionalen Nutzung gemessen wird, für Investoren auch die rentablere Variante. Bezüglich der Entwicklung der Branchenstruktur im Viertel gewinnen die unternehmensbezogenen Dienstleistungen auf Kosten des Einzelhandels und des produzierenden Gewerbes zunehmend an Bedeutung.

5.3. Bevölkerungsentwicklung

5.3.1. Allgemeine Kennwerte

Die Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet lässt sich gemäß unserer Forderung nach einer Querschnittsbetrachtung besonders gut mit Hilfe der auf Ortsteilbasis ausgewiesenen Daten des Leipziger Amtes für Statistik und Wahlen analysieren. Die in zweijährigem Turnus (mit Ausnahme des "Superwahljahres" 1999) herausgegebenen Ortsteilkataloge bieten hierzu reichhaltiges Material, haben allerdings den Nachteil, dass Zeitreihenanalysen aufgrund der wechselnden thematischen Schwerpunkte nicht immer über den gesamten Betrachtungszeitraum möglich sind.

Als globaler Indikator für die Bevölkerungsentwicklung eignet sich zunächst die Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung, eine Größe, die deutsche und ausländische Bewohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz erfasst. Die veröffentlichten Daten zu diesem Kennwert beginnen mit dem Jahr 1995 (vgl. Tab. 4).

Zunächst wird deutlich, dass das Untersuchungsgebiet bezüglich seiner Einwohnerzahl zu den kleinen Ortsteilen des Stadtbezirks Mitte zählt. Dies

Tab. 4: Bevölkerungsentwicklung: Wohnberechtigte (Hauptwohnsitz und Nebenwohnsitz)

| Jahr | Zentrum | Zentrum-Ost | Zentrum-Südost | Zentrum-Süd | Zentrum-West | Zentrum-Nordwest | Zentrum-Nord |
|-----------------------------|---------|----------------|----------------|----------------|--------------|------------------|--------------|
| 1995 | 2682 | 2897 | 13713 | 9484 | 9506 | 8055 | 7644 |
| 1997 | 2659 | 2705 | 13673 | 8681 | 8393 | 6657 | 7040 |
| 2000 | 2257 | 2951 | 12846 | 9126 | 7954 | 6541 | 6688 |
| 2002 | 2371 | 3167 | 13112 | 9698 | 8597 | 7835 | 7470 |
| Wachstum 2000 bis 2002 in % | 5,1 | 7,3 (17,1)* | 2,1 | 6,3 (11,7)* | 8,1 | 19,8 | 11,7 |

* Wachstum 1997 bis 2002

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Ortsteilkataloge 1995, 1997, 2000, 2002

verdeutlicht noch einmal die Charakteristik als Mischgebiet, während alle anderen Innenstadtrandbereiche überwiegend von Wohnnutzung geprägt sind und bei etwa vergleichbarer Ausdehnung des bebauten Gebietes weit höhere Bewohnerzahlen erreichen (vgl. Karte 1).

Die Entwicklung der Zahl der Wohnberechtigten weist für alle betrachteten Ortsteile einen vergleichbaren Trend auf. Die negative Tendenz erreicht meist im Berichtsjahr 2000 ihren Tiefpunkt, in Zentrum-Ost und Zentrum-Süd bereits im Jahr 1997. Danach beginnt überall ein Anstieg der Bevölkerungszahlen, im Untersuchungsgebiet und in Zentrum-Süd demnach mit einem leichten zeitlichen Vorsprung. Das erneute Anwachsen der Bevölkerungszahlen in den innerstädtischen Wohngebieten erklärt sich allgemein durch die dort nach Beginn der Sanierung immer zahlreicher zur Verfügung stehenden hochwertigen Altbauwohnungen in attraktiver Lage, das mieterfreundliche Preisniveau, das Zurückgehen der Abwanderung in den suburbanen Raum und die Stabilisierung der Einwohnerzahlen. Das Ausmaß des Anstiegs ist allerdings unterschiedlich. Eine Sonderposition nimmt mit 19,8% der Ortsteil Zentrum-Nordwest ein, der mit dem Waldstraßenviertel eine der besten Wohnlagen Leipzigs umfasst. Im Zweijahresvergleich 2000 bis 2002 schneidet auch Zentrum-Nord mit seinen teilweise durch großbürgerliche Bebauung und Lagegunst bevorzugten Wohngebieten sehr gut ab. Das Untersuchungsgebiet liegt im Mittelfeld, bei einem Fünfjahresvergleich 1997–2002, der sich aufgrund der früher erreichten Talsohle bei den Bevölkerungszahlen anbietet, schließt es jedoch zur Spitzengruppe auf.

Insgesamt ist festzuhalten, dass sich im Graphischen Viertel, wie auch in den anderen Ortsteilen des Stadtbezirks Mitte, die Bevölkerungszahl stabilisiert hat. Während in den anderen hier betrachteten Ortsteilen, mit Ausnahme von Zentrum-Süd, die Werte von 1995 noch nicht wieder erreicht wurden, liegt im Graphischen Viertel die Bevölkerungszahl 2002 deutlich höher als 1995. Für diese Zeitspanne ist ein Zuwachs von 9,3% zu verzeichnen. Ein Bevölkerungszuwachs allein ist jedoch kein Indikator für einen sozialen Stabilisierungsprozess. Es müssen weitere Kennwerte herangezogen werden. Sehr aussagekräftig erscheint der im Ortsteilkatalog 2002 ausgewiesene Wanderungssaldo der innerstädtischen Umzüge (vgl. Tab. 5). Anders als bei Umzügen über die Stadtgrenze hinweg, die vor allem mit einem Wechsel der Wohnform (Suburbanisierung) bzw. des Arbeitsplatzes (Fernwanderungen) verknüpft sind, kann bei diesen davon ausgegangen werden, dass sich in ihnen Präferenzen bezüglich der verschiedenen Wohnlagen in Leipzig widerspiegeln.

Es zeigt sich, das wiederum die Ortsteile Zentrum-Nordwest und Zentrum-Nord, außerdem Zentrum-Süd von einer aufstrebenden Entwicklung geprägt sind, weil

Tab. 5: Innerstädtische Umzugsbewegungen: Wanderungssaldi

| Jahr | Zentrum | Zentrum-Ost | Zentrum-Südost | Zentrum-Süd | Zentrum-West | Zentrum-Nordwest | Zentrum-Nord |
|------|---------|-------------|----------------|-------------|--------------|------------------|--------------|
| 2000 | -55 | -52 | -215 | 156 | -64 | 417 | 197 |
| 2001 | 53 | 56 | -394 | 120 | 69 | 326 | 77 |

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Ortsteilkatalog 2002

hier in beiden Berichtsjahren ein positiver Wanderungssaldo der innerstädtischen Umzüge vorliegt. Im Untersuchungsgebiet wurde ebenso wie im Zentrum und in Zentrum-West im Jahr 2001 der Verlust des Vorjahres in etwa ausgeglichen. Eine in beiden Jahren negative Entwicklung zeigt sich in Zentrum-Südost. Für das Graphische Viertel lassen sich damit im Quervergleich auch für diesen Indikator keine Entwicklungen erkennen, die es in eine besonders positive oder negative Ausnahmestellung bringen würden, vielmehr läuft die Entwicklung ausgeglichen ab. Das Quartier wird nicht überdurchschnittlich oft zugunsten einer anderen Leipziger Wohnlage verlassen, es zieht aber auch nicht außergewöhnlich viele Leipziger aus anderen Ortsteilen an. Dennoch zeigt sich insgesamt ein positiver Trend.

Der Vergleich ausgewählter sozialer Kennwerte führt wiederum zu keinen auffälligen Abweichungen für das Graphische Viertel. Das Untersuchungsgebiet bewegt sich insgesamt im Mittelfeld. Der Ortsteilkatalog 2002 bietet Zahlen zu Sozialhilfeempfängern und Wohngeldbeziehern an (vgl. Tab. 6). Beide Kategorien erlauben vorsichtige Rückschlüsse auf den Anteil an Bewohnern, die sich in ökonomischen Notlagen befinden, ohne diesen Sachverhalt jedoch vollständig abzubilden.⁴ Zusätzlich wird der Anteil der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung angegeben.

Tab. 6: Soziale Kennwerte im Jahr 2002

| Soziale Kennwerte | Zentrum | Zentrum-Ost | Zentrum-Südost | Zentrum-Süd | Zentrum-West | Zentrum-Nordwest | Zentrum-Nord |
|--|---------|-------------|----------------|-------------|--------------|------------------|--------------|
| Sozialhilfe: Anteil der Empfänger an allen Einwohnern in % | 7,9 | 5,5 | 5,5 | 4,4 | 7,3 | 4,2 | 5,9 |
| Wohngeld: Anteil der Empfänger an allen Haushalten in % | 15,7 | 8,8 | 12,8 | 10,4 | 11,9 | 9,9 | 10,6 |
| Arbeitslose: Anteil an allen Erwerbsfähigen in % | 12,1 | 12,5 | 10,9 | 11,3 | 10,9 | 7,5 | 11,1 |

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Ortsteilkatalog 2002

Der Anteil der Sozialhilfeempfänger bewegt sich, verglichen mit den anderen hier betrachteten Ortsteilen, im Mittelfeld. Bezüglich der Wohngeldempfänger ist das Untersuchungsgebiet mit 8,8% der Haushalte sogar der Ortsteil mit den prozentual und absolut wenigsten Empfängern. Die Arbeitslosigkeit erreicht dagegen den höchsten Wert. Die uneinheitliche Ausprägung der drei Indikatoren, die ja theoretisch eng miteinander verknüpft sind, in allen betrachteten Teilgebieten erlaubt keine Rückschlüsse über die tatsächliche Verteilung von Menschen in ökonomischen Notlagen. Die Eignung der Indikatoren für die Beurteilung von stadträumlichen Entwicklungsprozessen in der gegenwärtigen Leipziger Situation muss vielmehr angezweifelt werden.

⁴ Nicht erfasst sind beispielsweise geringfügig Beschäftigte oder Personen, die von sehr niedrigen Renten leben müssen.

Bezüglich der Bevölkerungsentwicklung weist das Graphische Viertel im Vergleich zu den anderen Innenstadtrandgebieten kaum Auffälligkeiten auf. Die Entwicklung verlief hier ohne die extremen Schwankungen, wie sie etwa im Zentrum-Nordost mit dem Waldstraßenviertel zu erkennen sind, wo einer starken Abwanderung vor der Sanierung eine starke Zuwanderung nach der Sanierung folgte, es sind auch weder außergewöhnlich positive noch besonders negative Tendenzen zu erkennen. Die Entwicklung ist, immer unter den besonderen Bedingungen der Transformation betrachtet, relativ ausgeglichen verlaufen. Es gab eine deutliche bauliche Aufwertung (vgl. die folgenden Kapitel) und es ist eine stabile Bevölkerungsentwicklung mit leicht positiver Tendenz festzustellen. Dies ist jedoch, wie der Quervergleich zeigt, unter den Bedingungen der Transformation in den Leipziger Innenstadtrandgebieten die Regel. Es bedeutet nicht, dass das Graphische Viertel im Vergleich zu anderen, vergleichbaren Vierteln eine besondere Aufwertung erfahren hätte. Es kann weder von einer Aufwertung noch von einer Abwertung gesprochen werden, sondern es handelt sich um eine Entwicklung, die im Leipziger Rahmen durchschnittlich ist.

Bei einer isolierten Betrachtung des Graphischen Viertels im Längsschnittvergleich würde sich dagegen eine Aufwertung andeuten, da das Gebiet einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen hat und auch bezüglich der innerstädtischen Wanderungen nach leichten Verlusten 2002 erstmals ein positiver Saldo zu konstatieren ist. Eine solche Beurteilung ließe jedoch die transformationsbedingten speziellen sozioökonomischen Prozesse in Leipzig außer Acht und wäre damit ein verzerrtes Ergebnis.

5.3.2. Sozioökonomische Merkmale und Kriterien der Wohnstandortwahl der Zuzügler im Graphischen Viertel: eine Momentaufnahme aus dem Jahr 1997

Die Originaldaten, auf denen die anschließende Betrachtung beruht, entstammen einer Untersuchung zum aktionsräumlichen Verhalten der Bewohner dreier Untersuchungsgebiete in der Innenstadt, am Stadtrand und im Umland (vgl. Heydenreich 2000). Das Material erlaubt es, für einen Teilbereich des Graphischen Viertels die Wohnpräferenzen, die alltäglichen räumlichen Nutzungsmuster hinsichtlich der Nutzungsmischung und die nachbarschaftlichen Beziehungen mit der Wohnumgebung detailliert zu beleuchten. Die Daten stammen aus dem Jahr 1997⁵ und erfassen stellvertretend für das Graphische Viertel die Bewohner der Neubaustandorte "Wohnpark Graphisches Viertel" und "Wohnpark Lutherstraße". Die folgenden Aussagen beziehen sich stets auf einen Vergleich zu Gruppen, die eine hinsichtlich baulicher Gestaltung, Ausstattung und Mietpreis vergleichbare Wohnung am Stadtrand oder im Umland bezogen haben. Indem der Faktor "Wohnung" auf diese

⁵ Befragt wurden 279 Haushalte an drei Standorten in Leipzig bzw. im näheren Umland, davon 87 in unmittelbarer Nähe des Graphischen Viertels.

Weise konstant gehalten wird, kann sichergestellt werden, dass in der Untersuchung vor allem auf das Wohnumfeld bezogene Wohnpräferenzen deutlich werden.

Die Haushaltsstruktur der Innenstadtbewohner weicht von der der Stadtrand- und Umlandbewohner deutlich ab. Die Haushaltsgröße erreicht dort im Schnitt 2,5 Personen, während sie in der Innenstadt nur bei 2 Personen liegt. Nur 23% der Innenstadthaushalte haben im Haushalt lebende Kinder, während es an den peripheren Standorten 45% (Umland) bzw. 52% (Stadtrand) sind. In 30% der Innenstadthaushalte lebt nur eine Person. Von diesen Singles sind etwa die Hälfte unter 35 Jahre alt, ein Drittel von ihnen ist älter als 56 Jahre.

Der Anteil der über 56-jährigen beträgt in der Innenstadt über alle Haushaltsgrößen hinweg 36%. Die Personen in dieser Teilmenge der Stichprobe sind nur noch vereinzelt berufstätig, d.h. es handelt sich größtenteils um Rentnerhaushalte. Auch diese Bewohner haben ihre Wohnung erst kürzlich bezogen, womit deutlich wird, dass innenstadtnahe Standorte nicht nur für junge, kinderlose Berufstätige interessant sind, sondern auch für Menschen, die bereits das Renten- bzw. Vorruhestandsalter erreicht haben. Dabei ist es wichtig, dass es sich bei den Älteren zum größten Teil tatsächlich um Zuzügler handelt. Nur ein geringer Teil hat auch vorher schon im Viertel gewohnt. Der Vergleich mit den beiden anderen Wohnstandorten bestätigt den Trend der Älteren zum zentrumsnahen Wohnen: während in Gebieten am Stadtrand der Anteil älterer Menschen (ab 56 Jahren) bei 30% liegt, beträgt er im Umland nur 17%. Ältere Menschen stellen im vorliegenden Fall also nicht eine der im Zuge der Aufwertung verdrängten "A-Gruppen" dar, sondern sie stellen einen großen Anteil der sich in den qualitativ hochwertigen und zum Befragungszeitpunkt vergleichsweise teuren Neubauten niederlassenden neuen Bewohner der Innenstadt dar.

Die Einkommensstruktur der drei Untersuchungsgruppen spricht nicht dafür, dass es vor allem die Gutverdienenden sind, die sich in der Innenstadt ansiedeln. Es kann festgestellt werden, dass die Gruppe mit dem vergleichsweise höchsten Einkommen im Umland zu finden ist, während sich zwischen Stadtrand und Innenstadt keine Unterschiede ergeben.

Die Gründe für die Wahl der Wohnung passen dagegen gut ins Bild: Die spezifische Lage der Wohnung in der Stadtregion ist für 74% der Innenstadtbewohner einer der drei wichtigsten Gründe. Dies gilt in den Vergleichsgruppen nur für 39% der Stadtrand- bzw. für 43% der Umlandbewohner. Die Zentralität des Wohngebietes war demnach ein entscheidender Zuzugsgrund für die Innenstädter, während deutlich weniger Personen aus den Stadtrand- und Umlandgruppen bewusst eine periphere Lage gewählt haben. 46% der Befragten aus der Innenstadt nennen die Nähe zum Arbeitsplatz als eines der drei wichtigsten Standortkriterien. In den Vergleichsgruppen wird dieses Merkmal nur von 7% (Stadtrand) bzw. 14% (Umland) genannt. Es wird deutlich, dass die Wohnpräferenzen der Neubaubewohner aus dem Graphischen Viertel in dieser Hinsicht durchaus den Erwartungen entsprechen: besonders die räumliche Nähe zu Arbeitsplätzen und weiteren Angeboten der Innenstadt macht das Graphische Viertel als Wohnstandort attraktiv.

Eine enge räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten ist ein Hinweis darauf, dass Teile der Innenstadtbewohner Lebensstilmerkmale aufweisen, die für Gentrifizierung typisch sind. 67% der erwerbstätigen Innenstadtbefragten haben ihren Arbeitsplatz in der City oder in einem der sechs angrenzenden Viertel, 24% arbeiten direkt im Graphischen Viertel. Tatsächlich ergibt sich also zumindest für die Bewohner der Neubaukomplexe eine funktionierende Nutzungsmischung, eine enge räumliche Vernetzung von Wohnen und Arbeiten.

In die selbe Richtung gehen auch die Ergebnisse zum Freizeitverhalten. Zunächst ist von Interesse, wie die Befragten ihre Freizeit verbringen. Erfragt wurden 12 verschiedene Tätigkeiten aus den Bereichen Kultur, Sport/Freiluftaktivitäten und Gastronomie mit den jeweiligen Häufigkeiten. Es zeigt sich, dass die kulturellen Angebote Kino, Kabarett, Konzerte und Theater/Oper für die Innenstadtbewohner eine weit größere Rolle spielen als für die beiden anderen Gruppen. In den Bereichen Musik und Bühne ist der Anteil derer, die entsprechende Veranstaltungen mindestens einmal im Monat aufsuchen, in der Innenstadt mehr als doppelt so hoch wie in den Vergleichsgruppen. Gastronomische Angebote werden ebenfalls häufiger genutzt, der Unterschied ist bei der Aktivität "Essen gehen" kleiner, beim Besuch von Einrichtungen der Nachtgastronomie (Kneipen und Bars) größer. Auch im Bereich Sport/Freiluftaktivitäten zählen die Innenstadtbewohner zu den Aktiveren. Insgesamt haben sie das intensivste und differenzierteste Freizeitverhalten.

Dies lässt sich durchaus als ein Lebensstilmerkmal interpretieren, das für die Träger von Aufwertungsprozessen in innerstädtischen Wohngebieten typisch ist. Betrachtet man jedoch die räumliche Lage der Aktivitätsorte, so fällt auf, dass das Graphische Viertel bei allen Aktivitäten nur eine untergeordnete Rolle spielt. Anziehungspunkte sind die Innenstadt und die benachbarten Viertel, insbesondere im Süden und Westen der City. Demnach profitiert das Viertel von seiner Nähe zu Einrichtungen benachbarter Quartiere, insbesondere der Innenstadt, hat aber selbst für seine Bewohner nicht viele Freizeitangebote zu bieten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Untersuchungsgruppe im Vergleich zu den Stadtrand- und Umlandgruppen einige wesentliche Merkmale aufweist, die für die Träger von Aufwertungsprozessen in innenstadtnahen Wohngebieten typisch sind. Dies gilt besonders für den Wunsch, in der Nähe des Arbeitsplatzes zu wohnen, aber auch für die vergleichsweise größere Aktivität besonders im Bereich der urbanen Freizeitmöglichkeiten. Das Viertel selbst bietet für die Verbindung Wohnen-Arbeiten sehr gute Voraussetzungen, profitiert aber in den anderen Lebensbereichen eher von seiner Lage als von seiner Ausstattung.

Die Attraktivität als Wohnstandort beruht zum Teil auf Effekten, die ausschließlich durch Entwicklungen in benachbarten Stadtvierteln hervorgerufen werden. Besonders im Bereich Kultur, Gastronomie und Einzelhandel ist das Graphische Viertel Nutznießer des Ausbaus der entsprechenden Einrichtungen in anderen Gebieten der Leipziger Innenstadt. Eine endogene Entwicklung fehlt in diesen Bereichen bisher fast vollständig.

5.4. Entwicklung des Immobilienmarktes

5.4.1. Wohnimmobilien

Die Entwicklung des Preisgefüges auf dem Immobilienmarkt eines Stadtteils reagiert sehr sensibel auf die dort ablaufenden komplexen Entwicklungsprozesse. Eine veränderte Wahrnehmung der gebietsspezifischen Standortbedingungen seitens der Mieter und Käufer schlägt sich sehr schnell in einer veränderten Nachfrage nieder, der Markt reagiert entsprechend.

Aufgrund der örtlichen Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt funktioniert dieser Indikator in Leipzig besonders schnell und direkt: Bedingt durch Wohnungsüberhang und Leerstand kann von einem "Mietermarkt" gesprochen werden. Mietinteressenten haben durch das große Angebot und die im Vergleich zu anderen Städten niedrigen Preise große Wahlmöglichkeiten. Die Toleranz gegenüber Mängeln der Wohnung oder des Wohnumfeldes sinkt. Wohnungen in ungünstigen Lagen sind auch mit Preisnachlässen kaum noch zu vermieten, denn die Konkurrenz der ebenfalls preiswerten guten Lagen ist übermächtig. In der Folge entstehen eine verschärfte Leerstandsproblematik und ein entsprechender Investitionsausfall in negativ beurteilten Lagen. Die in Leipzig gegebene sehr hohe Mietermobilität⁶ sorgt zudem dafür, dass diese Marktreaktionen sehr zeitnah ablaufen.

Die hier verarbeiteten Informationen zum Immobilienmarkt entstammen dem jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig. Dieser verwendet in seinem statistischen Teil die Ortsteile als kleinste räumliche Ebene. Die Situation für das Graphische Viertel als Ganzes lässt sich wiederum mit den Daten für den Ortsteil Zentrum-Ost gut annähern, dabei darf jedoch nicht übersehen werden, dass die Körnung bei der Beurteilung von Lagequalitäten sehr viel kleiner ausfällt: Einflussfaktoren wie zum Beispiel die Lärm- und Abgasbelastung, der bauliche Zustand der Umgebung oder das Vorhandensein wohnungsnaher Freiflächen sorgen dafür, dass die Lagequalität von Straße zu Straße, von Baublock zu Baublock differiert.

Andererseits wird im Stadtentwicklungsplan Wohnen (STEP, Stadt Leipzig, Amt für Stadtсанierung und Wohnungsbauförderung 2000) gerade diese heterogene Kleinteiligkeit als ein wesentliches Charakteristikum des östlich der Innenstadt gelegenen Bereiches aufgeführt: "Der Stadtteil ist dispers strukturiert und durch seine heterogene städtebauliche Struktur, aus Kriegsschäden resultierenden Freiflächen und Brachen, gemischte Bereiche, hochwertige Wohnbereiche und extrem unterschiedliche Nutzungsdichten gekennzeichnet.

"Lagequalitäten wechseln kleinteilig, eine gemeinsame Identität existiert nicht" (STEP 2000: 4). Betrachtet man die gegenseitige Beeinflussung guter und schlechter

⁶ Zwischen 1989 und 1999 sind über die Hälfte aller Leipziger Haushalte umgezogen (Bürgerumfrage 1999, Ergebnisbericht 1999, S. 157) und auch im Jahr 2001 trugen sich laut Bürgerumfrage 39% aller Leipziger Haushalte mit Umzugsabsichten, Ergebnisbericht 2001, S. 74).

Lagen als besonderes Merkmal des Graphischen Viertels, so erscheint die Darstellung auf Ortsteilbasis, also über das gesamte Gebiet hinweg, wiederum vertretbar.

WOHNUNGSBESTAND UND VERKAUFSFÄLLE

Um die folgenden Kennwerte zum Immobilienmarkt besser einordnen zu können, werden zunächst einige Eckwerte dargestellt. Die Anzahl der Wohnungen im Untersuchungsgebiet und den anderen sechs Ortsteilen des Stadtbezirks Mitte geht aus *Tab. 7* hervor. Als zeitlicher Bezugspunkt wurde das Jahr 1995 gewählt, mit dem auch die Darstellung der Preisverläufe im folgenden meist beginnt.

Zusätzlich wird die Entwicklung der Verkaufszahlen für sanierte Altbau- und Neubauwohnungen gegeben (*Tab. 8 und 9*). An ihnen lässt sich die Entwicklung der Marktdynamik ablesen.

KAUFPREISE FÜR SANIERTE ALTBAUWOHNUNGEN

Als Indikator für die Entwicklung des Immobilienmarktes werden im Folgenden zunächst die Kaufpreise für sanierte Altbauwohnungen verwendet. Da das Sanierungsgeschehen bzw. der Verkauf sanierter Altbauwohnungen erst Mitte der 1990er Jahre in größerem Umfang einsetzte, und im Graphischen Viertel, wie in *Tab. 5* ersichtlich, gar erst 1997 begann, wurde auf Daten ab dem Jahr 1995 zurückgegriffen. Hierfür spricht auch, dass bis etwa 1995 der Markt stark überhitzt war und die Preise bis dahin als spekulativ betrachtet werden müssen (vgl. Grundstücksmarktbericht 2001, S. 11) (vgl. *Abb. 1*).

Es wird deutlich, dass sich die Kaufpreise für sanierte Altbauwohnungen im Ortsteil Zentrum-Ost, also im hier untersuchten Teil des Graphischen Viertels, deutlich unter denen in allen anderen innenstadtnahen Wohnlagen bewegen. Während sich für den Stadtbezirk Mitte seit 1999 eine Stabilisierung und ein über alle Teilbereiche mit Ausnahme des Graphischen Viertels hinweg ausgeglichenes Preisniveau andeutet, fielen im Untersuchungsgebiet die Preise weiter, so dass hier bezüglich dieses

Tab. 7: Anzahl der Wohnungen (alle Baualterklassen) im Jahr 1995

| Ortsteil | Anzahl der Wohnungen |
|------------------|----------------------|
| Zentrum | 1592 |
| Zentrum-Ost | 2135 |
| Zentrum-Südost | 5601 |
| Zentrum-Süd | 5902 |
| Zentrum-West | 4553 |
| Zentrum-Nordwest | 4046 |
| Zentrum-Nord | 3938 |

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Ortsteilkatalog 1995

Tab. 8: Verkaufsfälle sanierter Altbauwohnungen

| Jahr | Leipzig gesamt | Stadtbezirk Mitte gesamt | davon Ortsteil Zentrum-Ost |
|------|----------------|--------------------------|----------------------------|
| 1995 | 358 | 101 | 0 |
| 1996 | 1566 | 200 | 0 |
| 1997 | 2266 | 407 | 22 |
| 1998 | 1282 | 325 | 18 |
| 1999 | 1060 | 142 | 30 |
| 2000 | 1150 | 136 | 11 |
| 2001 | 1127 | 127 | 2 |

Quelle: Stadt Leipzig, Gutachterausschuß für die Ermittlung von Grundstückswerten 1995, S. 46; 1996, S. 48; 1997, S. 50; 1998, S. 27; 1999, S. 34; 2000, S. 33; 2001, S. 33)

Tab. 9: Verkaufsfälle Neubauwohnungen*

| Jahr | Leipzig gesamt | Stadtbezirk Mitte gesamt | davon Ortsteil Zentrum-Ost |
|------|----------------|--------------------------|----------------------------|
| 1995 | 1854 | 155 | 30 |
| 1996 | 2061 | 238 | 64 |
| 1997 | 1390 | 159 | 8 |
| 1998 | 88 | k.A**) | k.A. |
| 1999 | 131 | k.A. | k.A. |
| 2000 | 136 | k.A. | k.A. |
| 2001 | * 121 | k.A. | k.A. |

* Unter der Bezeichnung Neubauwohnung werden hier und im Folgenden Bauten ab 1990 verstanden.

** aufgrund der geringen Zahl von Verkaufsfällen werden die Daten ab 1998 nicht auf Bezirks- oder Ortsteilebene ausgewiesen.

Quelle: Stadt Leipzig, Gutachterausschuß für die Ermittlung von Grundstückswerten 1995, S. 43; 1996, S. 45; 1997, S. 47; 1998, S. 26; 1999, S. 31; 2000, S. 29; 2001, S. 29)

Indikators eine regelrechte Abkopplung der Preisentwicklung konstatiert werden muss. Im Jahr 2000 wurden im Untersuchungsgebiet im Schnitt nur noch 80,5% des Vergleichswertes für den Stadtbezirk Mitte erreicht. Für das Jahr 2001 liegen nur mehr 2 Verkaufsfälle vor, so dass sich hier direkte Vergleiche verbieten.

Sowohl im Quer- als auch im Längsschnittvergleich ergibt sich also aus diesem Indikator, dass sich Kaufinteressenten eher auf andere Quartiere orientieren. Das Untersuchungsgebiet kann hinsichtlich seiner Attraktivität für Investitionen in den Altbausektor demnach nicht mit den Vergleichsgebieten mithalten.

KAUFPREISE FÜR NEUBAUWOHNUNGEN

Der Markt für Neubauwohnungen erlebte in der Kernstadt Leipzig nach der Wende eine sehr kurze Blüte. 1995 gerade erst in Schwung gekommen, flaute das Verkaufsgeschehen schon 1998 ab, um sich seither auf niedrigem Niveau zu stabilisieren (vgl. Tab. 8). Auch für diesen Teilmarkt wird hier die Wertentwicklung seit 1995 dargestellt. Sie endet mit dem Jahr 1997, weil aufgrund der ab 1998 sehr geringen Verkaufszahlen eine ortsteilbezogene Darstellung nicht mehr sinnvoll erscheint und in den veröffentlichten Daten auch nicht mehr enthalten ist (vgl. Abb. 2).

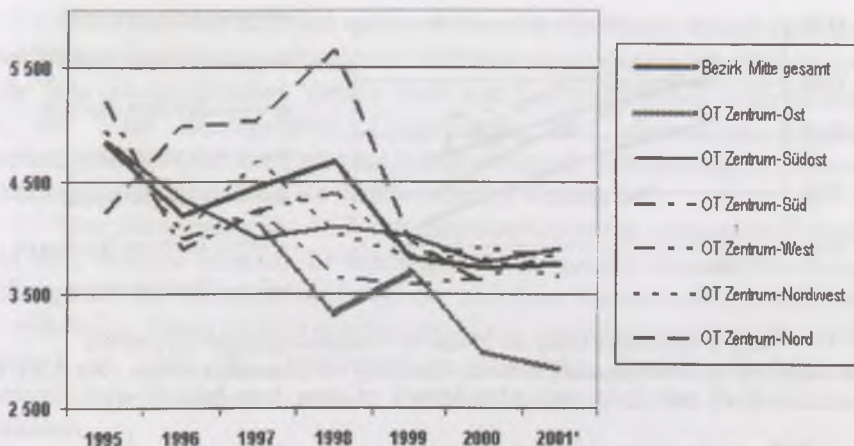


Abb. 1: Die Entwicklung der Preise für sanierte Altbauwohnungen (in DM/ m²)

* Für das Jahr 2001 wurden die Angaben in Euro zum Zwecke der besseren Vergleichbarkeit in DM umgerechnet. Dabei wurde der im Grundstücksmarktbericht 2001 verwendete Umrechnungsfaktor 1,95583 übernommen (vgl. Grundstücksmarktbericht 2001, S. 5).

Quelle: Stadt Leipzig, Gutachterausschuß für die Ermittlung von Grundstückswerten 1995, S. 46; 1996, S. 48; 1997, S. 50; 1998, S. 27; 1999, S. 34; 2000, S. 33; 2001, S. 33).

Die Preise im Untersuchungsgebiet liegen für Neubauwohnungen genauso wie für Altbauwohnungen unter dem Durchschnitt des Stadtbezirks Mitte und sind die niedrigsten dort erzielten. Auch hier zeigt der Quervergleich, dass die Marktbewertung des Graphischen Viertels hinter der vergleichbarer Stadtquartiere liegt.

5.4.2. Gewerbeimmobilien

Das Graphische Viertel stellt die wichtigste Konzentration von Bürostandorten der Stadt Leipzig dar. Bereits kurz nach der Wende begann eine rege Bautätigkeit, so dass hier relativ schnell umfangreiche modern ausgestattete Büroflächen zur Verfügung standen. Mehrere große Bürokomplexe wurden neu errichtet, wofür sich hier durch die zahlreichen Brach- bzw. Abrissflächen und den vergleichsweise große Zuschnitt der Parzellen sowie die günstige Lage zur Innenstadt besonders gute Voraussetzungen boten. Es wurde jedoch ein Überangebot geschaffen, so dass 1999 im Graphischen Viertel 175.000 m² an Bürofläche leer standen. Das entsprach einem Anteil am Gesamt leerstand der Stadt Leipzig auf diesem Marktsektor (rund 820.000 m²) von 21,3% (vgl. Aengeveld Research 1999, S. 14). Die großen Flächenreserven sind jedoch auch ein Potential des Viertels: "Als eindeutig favorisierte Lage im Cityrandbereich gilt dabei unangefochten das "Graphische Viertel". Allein hier erfolgte im Jahr 2000 mit ca. 27.000 m² Vermietungsleistung rund 23% des Leipziger Büroflächenumsatzes." (Aengeveld Research 2001, S. 13)

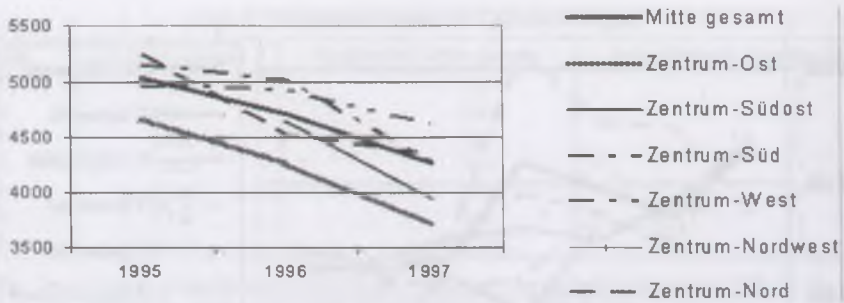


Abb. 2: Die Entwicklung der Preise für Neubauwohnungen (in DM/m²)

Quelle: Stadt Leipzig, Gutachterausschuß für die Ermittlung von Grundstückswerten 1995, S. 43; 1996, S. 45; 1997, S. 47; 1998, S. 26; 1999, S. 31; 2000, S. 29; 2001, S. 29)

Eine weitere Besonderheit des Untersuchungsgebietes sind mehrere große Hotelneubauten (z.B. Mercure-Hotel, ehemals Renaissance-Hotel). Auch hier stellen Umfang und Konzentration eine Besonderheit für Leipzig dar. Die Gründe für die Allokation dieser Projekte gerade im Graphischen Viertel sind die selben wie beim Büroneubau.

Bezüglich der Bautätigkeit ist im Untersuchungsgebiet auf jeden Fall von massiven Aufwertungstendenzen auszugehen. Dies gilt auch im Vergleich zu den anderen Innenstadttrandlagen in Leipzig, die besonders im Bereich der Gewerbeimmobilien bezüglich des Neubauvolumens zurückbleiben. Der hohe Leerstand zeigt jedoch, dass dem neu geschaffenen Angebot keine entsprechende Nachfrage entgegensteht. Trotzdem bleiben die Preise im Bürosektor vergleichbar mit denen in anderen Lagen. Die neu abgeschlossenen Verträge im Bürosektor entsprachen mit 13,- bis 16,-/m² dem Durchschnitt der typischen Cityrandlagen (Aengeveld Research 1999, S. 16).

6. Zusammenfassung und Ausblick

Für die Entwicklung als Wohnstandort kann gesagt werden, dass durch die Neubau- und Sanierungstätigkeit und durch den einsetzenden Bevölkerungsgewinn von einem Stabilisierungsprozess ausgegangen werden kann. Die gut funktionierende Vernetzung zwischen Arbeiten und Wohnen sowie die soziale Struktur der Neuzuzügler (gemischte Altersstruktur, durchschnittliche Einkommen) deuten darauf hin, dass hier ein Prozess in Gang gesetzt wird, der durchaus zu einer tragfähigen Revitalisierung führen kann, ohne dass einseitige Prägungen bezüglich Funktion oder Struktur auftreten. Die typischen Merkmale einer Gentrifizierung wie die Entstehung eines entsprechenden Angebotes an Einzelhandel, Gastronomie oder hochwertigen haushaltsbezogenen Dienstleistungen fehlen weitgehend. Dennoch spielt die Tertiärisierung bei der Anschubphase der Aufwertungsprozesse in Innenstadttrandgebieten eine nicht unerhebliche Rolle.

Die Kommune hielt sich aufgrund der nach der Wende schnell einsetzenden gewerblichen Entwicklung mit weiteren Verbesserungsmaßnahmen zurück, so wurden große Teile des Graphischen Viertels *nicht* zum Sanierungsgebiet ausgewiesen. Die von der Stadt durchgeführte Umgestaltung des ehemaligen Eilenburger Bahnhofsgeländes zu einem Park trägt jedoch sicher zur Verbesserung der Wohn- oder Wohnumfeldqualität und zur Revitalisierung des Viertels bei.

Eine Einordnung des Aufwertungsprozesses in das vorgestellte Schema ist nicht ohne weiteres möglich. Es lassen sich Elemente aller vorgestellten Konzepte finden, gerade die typischen Merkmale der einzelnen Prozessverläufe fehlen jedoch fast vollständig. Vieles ist nicht quartiersspezifisch, sondern ganz allgemein durch den Umbruch im Zuge der Transformation verursacht. Bauliche Veränderungen, ökonomischer Wandel und soziale Umschichtungen sind ein flächendeckendes Phänomen.

Die Ergebnisse der vorgestellten Analysen ergeben für das untersuchte Innenstadtrandgebiet ein sehr differenziertes Bild. Entscheidend ist die Frage, wie sich die induzierten Prozesse weiterentwickeln und welche weiteren Folgen sie nach sich ziehen. Erst dann kann eine Einschätzung der Qualität der Aufwertungsprozesse erfolgen. Ein erstes Fazit für die Funktion als Wohnstandort lautet, dass die Attraktivität des Graphischen Viertels vor allem auf seiner Nähe zur Innenstadt beruht und weniger auf endogene Potentiale zurückzuführen ist. Das Angebot an Arbeitsplätzen allein wird auf Dauer nicht ausreichen, um vor dem Hintergrund des Wohnungsüberhangs in der Konkurrenz mit anderen an die City angrenzenden Vierteln zu bestehen. Diese weisen neben einer vergleichbaren Lagegunst in vielen Fällen bessere Ausstattungsmerkmale im Wohnumfeld und bezüglich der Versorgungs- und Freizeitinfrastruktur auf.

Bezüglich der Untersuchungsmethodik bleibt festzuhalten, dass es für eine Analyse von Aufwertungsprozessen in Großstädten der neuen Bundesländer und ostmitteleuropäischer Transformationsstaaten notwendig ist, neben der Quartiersebene auch die gesamtstädtische Entwicklung zu berücksichtigen (Querschnittsmethode). Dies wird durch die generell andersartige Ausrichtung der Aufwertungsindikatoren in diesen Städten notwendig. Erst ein Vergleich zwischen den verschiedenen Quartieren kann die spezifischen Aufwertungsprozesse deutlich machen.

LITERATUR

- Alisch, M. (1993): Frauen und Gentrification. Wiesbaden.
- Aengevelt Immobilien KG (Hrsg.) (1999): City-Report Region Leipzig-Halle. Düsseldorf, Berlin, Leipzig, Magdeburg, Moskau.
- Aengevelt Immobilien KG (Hrsg.) (2001): City-Report Region Leipzig-Halle. Düsseldorf, Berlin, Leipzig, Magdeburg, Moskau.
- Blasius, J. u. Dangschat, J. (Hrsg.) (1990): Gentrification: die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt am Main, New York.

- Busse, C.-H. (1990): Gentrification: Stadtteile im Konflikt – Beispiele aus Hamburg. In: Blasius, J., Dangschat, J. (Hrsg.) 1990: Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt, New York, S. 196–212.
- Clay, Ph. (1979): Neighborhood Renewal. Middle-class resettlement and incumbent upgrading in American Neighborhoods. Toronto.
- Dangschat, J. S. u. Friedrichs, J. (1988): Gentrification in der inneren Stadt von Hamburg. Hamburg, erw. Aufl. 1995.
- Denzer, V. (2002): Stadterneuerung und Revitalisierung – Strategien im innerstädtischen Restrukturierungsprozeß am Beispiel sächsischer Großstädte. In: Hasse, J. (Hrsg.): Subjektivität in der Stadtforschung. Frankfurt a.M., S. 245–276 (= Natur-Raum-Gesellschaft 3).
- Denzer, V. u. Grundmann, L. (1999): Das Graphische Viertel – ein citynahes Mischgebiet der Stadt Leipzig im Transformationsprozess – vom Druckgewerbe- zum Bürostandort. In: Europa Regional, 7. Jg., H. 3, S. 37–50.
- Denzer, V. u. Heydenreich, S. (2002): Nachholende Gentrifizierung? Betrachtungen zur empirischen Analyse von Aufwertungsprozessen in der Transformation. In: Nachrichtenblatt zur Stadt- und Regionalsoziologie, 16. Jg., nr. 1, S. 53–65.
- Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft DSSW (Hrsg.) (1995): Revitalisierung ostdeutscher Innenstädte. Wechselwirkungen zwischen Bewohnerstruktur und Standortattraktivität. Bonn (= DSSW- Schriften 18).
- Friedrich, K. (2000): Gentrifizierung. Theoretische Ansätze und Anwendung auf Städte in den neuen Ländern. In: GR, H. 7–8, Jg. 52, S. 34–39.
- Friedrichs, J. (1995): Stadtsoziologie. Opladen.
- Friedrichs, J. (1998): Gentrification. In: Häußermann, H. (Hrsg.): Großstadt. S. 57–66.
- Friedrichs, J. u. Kecskes, R. (Hrsg.) (1996): Gentrification: Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen
- Hamnett, C. (1984): Gentrification and Residential Location Theory. A Review as Assessment. In: Herbert, D. T. u. Johnston, R. T. (Hrsg.): Geographie and the Urban Environment. London, S. 283–319.
- Hamnett, C. (1991): The Blind Man and the Elephant: The Explanation of Gentrification. In: Wesep, J. v., Musterd, S. (Hrsg.): Urban Housing for the Better-off: Gentrification in Europe. Utrecht, S. 30–51.
- Häußermann, H. u. Siebel, W. (1987): Neue Urbanität. Frankfurt am Main.
- Hardt, C. (1996): Gentrification im Kölner Friesenviertel. Ein Beispiel für konzerngesteuerte Stadtplanung. In: Friedrichs, J. u. Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification: Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S. 283–311.
- Harth, A., Herlyn, U. u. Scheller, G. (1996): Ostdeutsche Städte auf Gentrificationkurs? Empirische Befunde zur "gespaltenen" Gentrification in Magdeburg. In: Friedrichs, J. u. Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification: Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S. 167–191.
- Helbrecht, I. (1996): Die Wiederkehr der Innenstädte. Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum in der Gentrification. In: Geographische Zeitschrift, 84. Jg., S. 1–15.
- Helbrecht, I. (1997): Stadt und Lebensstil. Von der Sozialraumanalyse zur Kulturräumenanalyse? In: Die Erde, 128. Jg., S. 3–16.
- Herrmann, H. (1996): "Und plötzlich war alles anders". Die Effekte des Gruner & Jahr-Pressehauses auf die südliche Neustadt von Hamburg. In: Friedrichs, J. u. Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification: Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S. 261–281.
- Heydenreich, S. (2000): Aktionsräume in dispersen Stadtregionen. Ein akteursbezogener Ansatz zur Analyse von Suburbanisierungsprozessen am Beispiel der Stadtregion Leipzig. Passau (= Münchner Geographische Hefte 81).

- Kecskes, R. (1996): Die Dynamik der Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Zur Begründung unterschiedlicher Prozessabläufe der Gentrification. In: Friedrichs, J. u. Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification. Opladen. S. 55–94.
- Kecskes, R. (1997): Das Individuum und der Wandel städtischer Wohnviertel. Pfaffenweiler
- Kovács, Z. u. Wießner, R. (1995): Wohnungsprivatisierung und sozialräumliche Polarisierung in Budapest. In: Fassmann, H. (Hrsg.): Immobilien-, Wohnungs- und Kapitalmärkte in Ostmitteleuropa. Wien, S. 69–86.
- Kovács, Z. u. Wießner, R. (1999): Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Budapest. Leipzig (= Beiträge zur Regionalen Geographie 48).
- Lichtenberger, E., Cséfalvay, Z. u. Paal, M. (1994): Stadtverfall und Stadterneuerung in Budapest: vor der politischen Wende und heute. Wien (= Beiträge zur Stadt- und Regionalforschung 12).
- Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen (1993): Ortsteilkatalog 1993.
- Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen (1995): Ortsteilkatalog 1995
- Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen (1997): Ortsteilkatalog 1997.
- Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen (2000): Ortsteilkatalog 2000.
- Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen (2002): Ortsteilkatalog 2002.
- Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen (1999): Kommunale Bürgerumfrage 1999. Ergebnisübersicht.
- Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen (2001): Kommunale Bürgerumfrage 2001. Ergebnisübersicht.
- Stadt Leipzig, Dezernat Planung und Bau (2000): Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung. Teilplan Stadterneuerung. Stadtteilpässe Ost (= Beiträge zur Stadtentwicklung 30).
- Stadt Leipzig, Gutachterausschuß für die Ermittlung von Grundstückswerten in Leipzig (1993): Der Grundstücksmarkt in Leipzig im Jahr 1992.
- Stadt Leipzig, Gutachterausschuß für die Ermittlung von Grundstückswerten in Leipzig (1996): Der Grundstücksmarkt in Leipzig im Jahr 1995.
- Stadt Leipzig, Gutachterausschuß für die Ermittlung von Grundstückswerten in Leipzig (1997): Der Grundstücksmarkt in Leipzig im Jahr 1996.
- Stadt Leipzig, Gutachterausschuß für die Ermittlung von Grundstückswerten in Leipzig (1998): Der Grundstücksmarkt in Leipzig im Jahr 1997.
- Stadt Leipzig, Gutachterausschuß für die Ermittlung von Grundstückswerten in Leipzig (1999): Der Grundstücksmarkt in Leipzig im Jahr 1998.
- Stadt Leipzig, Gutachterausschuß für die Ermittlung von Grundstückswerten in Leipzig (2000): Der Grundstücksmarkt in Leipzig im Jahr 1999.
- Stadt Leipzig, Gutachterausschuß für die Ermittlung von Grundstückswerten in Leipzig (2001): Der Grundstücksmarkt in Leipzig im Jahr 2000.
- Stadt Leipzig, Gutachterausschuß für die Ermittlung von Grundstückswerten in Leipzig (2002): Der Grundstücksmarkt in Leipzig im Jahr 2001.
- Stark, H. (1997): Gentrification in Prenzlauer Berg? Stadträumliche Tendenzen in der Berliner Mitte. (= HSB-papers 5/97).
- Weiske, Ch. (1996): Gentrification und Incumbent Upgrading in Erfurt. In: Friedrichs, J. u. Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification: Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S. 193–226.
- Wiest, K. (1997): Die Neubewertung Leipziger Altbauquartiere und Veränderungen des Wohnumfeldes. Leipzig (= Beiträge zur Regionalen Geographie 43).
- Wießner, R. (1999): Sozialräumliche Polarisierung in Großstädten. Fallbeispiel Budapest. In: Pütz, R. (Hrsg.): Ostmitteleuropa im Umbruch. Wirtschafts- und sozialgeographische Aspekte der Transformation. Mainz (= Mainzer Kontaktstudium Geographie, Bd. 5), S. 85–97.

Einkaufszentren in Budapest und Leipzig: Neuere Tendenzen der Entwicklung in Leipzig und Budapest¹

MAIKE HOPPMANN² und LAJOS KURTÁN³

1. Einleitung

Budapest und Leipzig gehörten Anfang des letzten Jahrhunderts zu den schönsten und reichsten Städten ihrer Länder. Beide erfuhren seit 1989 einen erheblichen Umstrukturierungsprozeß, der 15 Jahre nach der deutschen Wiedervereinigung und dem Weg der ehemaligen RGW-Staaten in die Marktwirtschaft abgeschlossen ist.

In der Literatur wurde der Transformationsprozess des Einzelhandels in den neuen Bundesländern und Ostmitteleuropa häufig beschrieben. Schmidt (1997), Pütz (1998), Jürgens (1994, 1995, 1998), Ott (1997), den Hartog-Niemann u. Boesler (1994) sowie Meyer (1997 zusammen mit Pütz) und andere befassten sich eingehend mit dem Strukturwandel im Einzelhandel in Ostdeutschland und Ostmitteleuropa sowie den daraus resultierenden Problemen für den innerstädtischen Einzelhandel unter verschiedenen Aspekten. Zentrale Forschungsfelder waren bisher die Konkurrenzsituation sowohl zwischen großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf der Grünen Wiese und innerstädtischen Einzelhandelslagen als auch zwischen den vordringenden westlichen Handelsketten und dem traditionellen Einzelhandel.

Der Einzelhandel – als einer der größten Wirtschaftszweige – besitzt durch die Standortwahl seiner Betriebe eine große raumgestaltende Bedeutung (vgl. Kulke 1992). Zu beobachten war das in den letzten 15 Jahren in konzentrierter Form in den neuen Bundesländern und ähnlich auch in Ungarn. Mit der Übernahme des marktwirtschaftlichen Wirtschaftssystems wurde die zentralistisch gesteuerte Planwirtschaft im Einzelhandel abgelöst (vgl. Jürgens 1998). Das neue System führte zu veränderten Standortstrukturen im Einzelhandel.

Der vorliegende Beitrag vergleicht die Abläufe nach dem Systemwechsel in Budapest und Leipzig. Beide Städte hatten schon während der Zeit der Zentralverwaltung

¹ In Teilen übersetzt von Balló, E. und Udvarhelyi, G.

² Institut für Geographie, Universität Leipzig, D-04103 Leipzig, Johannisallee 19a. E-mail: wiessner@rz.uni-leipzig.de

³ Institut für Geographie, Universität ELTE Budapest, H-1117 Budapest, Pázmány Péter sétány 1a. E-mail: kurtanla@ludens.elte.hu

eine Sonderstellung in ihrem Land inne. Leipzigs Sonderstellung war durch die Messe begründet. Als Messestadt war sie das Schaufenster des Ostens und wurde anderen Städten der DDR gegenüber bevorzugt. Die privilegierte Sonderstellung Budapests ergab sich durch seine Funktion als Hauptstadt und Zentrum Ungarns.

Vor dem Hintergrund der Entwicklung des Einzelhandels der beiden Städte bis zur Systemtransformation wird im Folgenden die aktuelle Situation in Budapest und Leipzig beschrieben. In beiden Städten haben ähnliche Rahmenbedingungen zu unterschiedlichen Entwicklungen nach der Transformation geführt. Während in Leipzig eine auf den Markt orientierte Stadtentwicklungspolitik Investitionen stärker steuerte, nimmt und nahm man in Budapest eine eher abwartende Haltung ein und ließ Mechanismen des Marktes wirken.

2. Die Entwicklung des ostdeutschen und des ungarischen Einzelhandels vor der Systemtransformation

Die Entwicklung des ostdeutschen Einzelhandels war in ein hierarchisches Planungssystem eingebunden. Standortentscheidungen unterlagen bis 1989 politisch-administrativen Gremien und wurden über Anordnungen an die Einzelhandelsorganisationen herangetragen. Kommunale Behörden besaßen hauptsächlich ausführende Funktion, keine planerische. Das Ziel der Einzelhandelsversorgung war die Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung (Pütz 1998).

Um dieses Ziel und die Planungsvorgabe der "Stadt der kurzen Wege" zu garantieren, war die Zahl der Einzelhandelsbetriebe – hauptsächlich staatliche Handelsorganisationen und staatlich kontrollierte Konsumgenossenschaften – sehr hoch, die Verkaufsflächen waren dagegen sehr gering. Zentren und wohnungsnahen Lagen wurden für die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen bevorzugt. Eine häufige Form der Warenverteilung waren betriebseigene Verkaufsstellen (vgl. Jürgens 1998, Pütz 1998).

Unter diesen Rahmenbedingungen entstand in Leipzig ein engmaschiges Netz von kleinen Ladengeschäften mit einer Verkaufsfläche von meistens weniger als 100 m². Die Ausgangsbedingungen für eine Ansiedlung von modernen Einzelhandelsbetrieben waren also denkbar ungünstig. Die Strukturen des Einzelhandels in Leipzig entsprachen in Größe, Ausstattung und Kostenstruktur der westdeutschen Situation von 1955 (Baader 1991). Der Zustand und die Verfügbarkeit der in den Innenstädten vorhandenen Ladengeschäfte und -flächen begünstigten seit der Wiedervereinigung die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb und am Rand des Stadtgebietes: Die wenigen vorhandenen Ladenflächen waren zu klein und genügten den Ansprüchen des modernen Einzelhandels in keiner Weise. Auf der Grünen Wiese waren dagegen große Flächen günstig zu haben.

In Budapest war vor 1989 – ähnlich wie in Leipzig – statt des Handels eher ein Verteilen typisch: es herrschte das Prinzip der territorialen Handelsorganisation, 60% des Handels war staatlich, 30% genossenschaftlich, und nur 10% des Handels

befand sich in privater Hand. Dieses System führte dazu, dass die Weltbank 1991 den ungarischen Handel als "für den Wettbewerb völlig ungeeignet" bezeichnete.

Der Strukturwandel des ungarischen Einzelhandels erlebte 1989 einen erkennbaren Anstoß, obwohl die Privatisierung des Einzelhandels schon Mitte der 1980er Jahre begann. Die seit Ende der 1980er Jahre in Kraft getretenen Gesellschafts- und Investitionsgesetze gaben dem Strukturwandel einen entsprechenden gesetzlichen Rahmen.

Die besondere Rolle des Investitionsgesetzes bestand darin, dass es den privaten – auch ausländischen – Investoren Gleichberechtigung gegenüber dem staatlichen (nationalen) Handel garantierte und den Export von Waren sowie den Import von Kapital ermöglichte. Das Motto: "Im Handel ist es möglich, alles zu verkaufen und eine staatliche Beteiligung ist überflüssig" wurde durch diese Gesetze gestützt und schuf sehr günstige Verhältnisse für die Ansiedlung von großen Einzelhandelsflächen und -agglomerationen.

Investoren aus dem Ausland standen zu dieser Zeit schon mit entsprechenden Plänen und vor allem mit Investitionskapital bereit: Meidl, Spar, Tengelmann und andere unterstützten zunächst die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen im Stadtgebiet und in der City von Budapest. Anfang der 1990er Jahre wurden in der sogenannten *Vorprivatisierung* die Pacht- oder Besitzrechte von 10 000 Einzelhandelsgeschäften in Gesamtungarn veräußert. Später orientierten die Investoren ihre Geschäftsansiedlungen auf Standorten der Grünen Wiese (z.B. die europäischen Lebensmittelkonzerne Tesco, Cora und Auchan).

3. Die aktuelle Situation in Budapest

3.1. Die Entwicklung des Einzelhandels seit der Transformation

Der Strukturwandel des ungarischen Einzelhandels ist seit 1999 im Wesentlichen abgeschlossen. Die Privatisierung ist vollzogen, das Verhältnis von Angebot und Nachfrage hat sich umgekehrt: Für den Konsumgütermarkt ist ein – vor Kurzem noch unvorstellbares, vielfältiges Überangebot typisch. Räumliche Veränderungen in der Struktur des Einzelhandels sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Auslandskapital strömt auch heute noch in den Wirtschaftszweig Handel – Handelsketten, Hypermärkte und Einkaufszentren werden immer noch gebaut. Dem Transformationsprozess folgte ein Anstieg ungarischer Handelsunternehmen: zwischen 1990–1997 stieg ihre Zahl von 23 000 auf 219 000, wovon 130 000 in Privat- und 89 000 in Gesellschaftsbesitz waren (Köncse 1998). Der größte Anteil der Handelsunternehmen besteht aus Geschäften, die sich im Besitz von Privatpersonen befinden; das heißt sie sichern nur einer oder wenigen Personen den Lebensunterhalt. Nach dieser Dekonzentration im Handel findet nun, den internationalen Tendenzen entsprechend, ein Konzentrationsprozess statt. Dieser Prozess ist am besten im Lebensmittelhandel zu beobachten.

Das Auslandskapital umfasst in Bezug auf den gesamten Binnenhandel einen Anteil von 40%. Im Lebensmittel-, Groß- und Einzelhandel sowie Produktionsgüterhandel und im Vertrieb von chemischen Artikeln stieg dieser auf über 50%. In der jüngsten Vergangenheit übte das im Handel investierte Auslandskapital vor allem in der Hauptstadt und in Westungarn seinen Einfluss aus, wobei sich diese Entwicklung seit Kurzem auch nach Osten fortsetzt. Die meisten multinationalen Firmen streben danach, eine Handelskette im ganzen Land auszubauen, entsprechend verbreitet sich auch deren Investitionstätigkeit. Trotz des schon erwähnten Aufkaufs durch Handelsketten und der Investitionen auf der "Grünen Wiese" erreicht die Konzentration des Einzelhandels noch nicht das westeuropäische Niveau, sondern ähnelt eher südeuropäischen Strukturen. Der Konzentrationsgrad wird sich aber in Zukunft auf jeden Fall erhöhen.

Ein enger Zusammenhang besteht zwischen dem Wandel der Betriebsformen und sich ändernden Einkaufsgewohnheiten in Ungarn. Laut der Analyse eines Marktforschungsunternehmens geben die Kunden immer mehr Geld in großen Geschäften aus; der Anteil dieser Einrichtungen am Gesamtumsatz wird immer größer (vgl. auch Cz. 1999 und Váltóó 1999). Während 1996 der Marktanteil von Warenhäusern mit großen Grundflächen 34% betrug, waren es im Januar 1997 schon 40%, im Januar 1998 46% und im Dezember 1998 sogar 50%. Die großen Gewinner sind die Hypermärkte: in den letzten vier Monaten des Jahres 1998 erledigten schon 27% der 3,8 Millionen ungarischen Haushalte mindestens einmal ihre Einkäufe in solchen Geschäften, ein Jahr vorher waren es hingegen nur 14%. Dass die Hypermärkte an Boden gewinnen, lässt sich an ihrem beachtlichen prozentualen Anstieg innerhalb eines Jahres feststellen, wie *Abb. 1* zeigt.

Es ist ebenfalls eine Expansion der Discounter zu beobachten: im ersten Quartal 1997 waren sie mit 27% am Umsatz beteiligt, im September schon mit 32%. Die Verlierer dieses Vorgangs sind die kleinen Verkaufsstätten. Im ersten Quartal 1997 hatten sie noch 34–36% Umsatzbeteiligung, im ersten Quartal 1998 nur noch 31–32%, im Dezember noch 30% (vgl. *Tab. 1*).

Was bewirkt den Wandel der ungarischen Einkaufsgewohnheiten? Einerseits ist es die Differenzierung der Konsumnachfrage aufgrund von Gehaltsunterschieden,

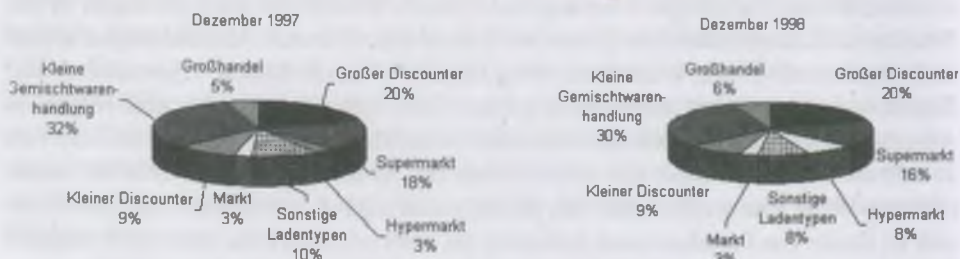


Abb. 1: Anteil der Ladentypen am Markt der täglichen Konsumgüter 1997 und 1998

Quelle: GfK Hungária ConsumerScan 1999

Tab. 1: Entwicklung des prozentualen Anteils verschiedener Ladentypen bis 2002

| Ladentypen | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Einkaufszentren, Hypermärkte, Discounter | 26 | 28 | 31 | 35 | 38 | 42 | 45 |
| Warenhäuser | 18 | 18 | 17 | 16 | 15 | 14 | 14 |
| Fachgeschäfte | 29 | 29 | 28 | 26 | 25 | 23 | 22 |
| Lebensmitteleinzelhandel | 15 | 15 | 14 | 13 | 12 | 11 | 10 |
| Sonstige | 12 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 9 |
| <i>Insgesamt</i> | <i>100</i> | <i>100</i> | <i>100</i> | <i>100</i> | <i>100</i> | <i>100</i> | <i>100</i> |

Quelle: Ecostat

die auch die Struktur der gekauften Güter (in Bezug auf Qualität, Haltbarkeit, gesundheitliche Verträglichkeit) verändert. Andererseits ändert die Verbreitung von Einkaufszentren und Discountmärkten die bisherige Lebensweise, indem die Häufigkeit der Einkäufe gesenkt und so Zeit gespart werden kann. Wie in Leipzig ist es für die Kunden sehr attraktiv, einen großen Branchenmix unter einem Dach zu finden, so dass mit einem Einkauf alles erledigt werden kann.

Bei der Transformation des Lebensmitteleinzelhandels spielt die Beteiligung ausländischer Unternehmen eine wichtige Rolle. Wie oben beschrieben, kann man auch in Ungarn Prozesse beobachten, die in den letzten 30 Jahren in den westlichen Industrieländern gleichermaßen zu beobachten waren. Sie führen einerseits dazu, dass der Marktanteil der Super- und Hypermärkte ständig zunimmt, andererseits wächst der Konkurrenzkampf zwischen den Betrieben und zwischen verschiedenen Standorten. In Zukunft werden großflächige Betriebe für den täglichen Bedarf den Markt beherrschen. Großflächige Unternehmen werden viele kleine und mittelständische Einzelhändler und Privatunternehmer vom Markt verdrängen.

3.2. Die räumliche Verbreitung von Einkaufszentren in Ungarn und Budapest

Das Auftreten und die rasche Verbreitung besonders großer Einkaufs-, Dienstleistungs- und Unterhaltungszentren setzte neue Akzente im ungarischen Strukturwandel. In Tab. 2 kann man die wichtigsten Charakteristika von Einkaufszentren in Europa, den USA und Ungarn im Vergleich erkennen.

Bis Ende 1999 wurden in Budapest und seiner Agglomeration 15 solcher multifunktionalen Komplexe mit 300 000 m² Gesamtfläche eröffnet (das sind 2/3 der in Ungarn fertiggestellten Einkaufszentren). Im Jahr 2000 sind noch weitere 550 000 m² hinzukommen; in Budapest sind das insgesamt 19 Einkaufszentren, im übrigen Land zehn (vgl. Tab. 3).

Neben der Hauptstadt werden andere Städte allerdings immer attraktiver für Investoren: die französische Unternehmensgruppe Cora begann sich außerhalb von Budapest Standorte für großflächige Einzelhandeleinrichtungen zu suchen: in Szeged, Miskolc, Kecskemét. Das Unternehmen Plaza hat in Sopron und in Miskolc Standorte für Hypermärkte gefunden. In Pécs traten Metro, Interspar und Plaza Pécs auf, und

Tab. 2: Die wichtigsten Charakteristika von Einkaufszentren

| Charakteristikum | USA | Europa | Ungarn |
|--|----------|---------|--------|
| Anzahl der Einkaufszentren | 42874,00 | 4100,00 | 25,00 |
| Einwohner pro Zentrum (1.000) | 6,10 | 108,00 | 408,00 |
| Grundfläche insgesamt (Mill. m ²) | 523,00 | 64,30 | 0,35 |
| Grundfläche pro Einwohner (m ²) | 1,99 | 0,15 | 0,03 |
| Grundfläche im Durchschnitt (1000 m ²) | 12,20 | 15,70 | 14,00 |
| Anteil am Einzelhandelsumsatz (%) | 53,00 | 14,20 | 7,80 |
| Handelsumsatz pro Woche (U.S. \$/m ²) | 37,00 | 90,00 | 110,00 |
| Zahl der Besucher pro Woche (in Mill.) | 46,70 | 180,00 | 2,10 |

Quelle: Bund der ungarischen Einkaufszentren 1988

Tab. 3: Anteil der Hypermärkte und großen Einkaufszentren in Ungarn

| Jahr | Einkaufszentren | | | Hypermärkte | |
|----------|-----------------|--------------------------|-----------------------|-------------|--------------------------|
| | Anzahl | Fläche (m ²) | Investition (Mrd HUF) | Anzahl | Fläche (m ²) |
| bis 1996 | 4 | 69.934 | 5,00 | 1 | 10.500 |
| 1996 | 9 | 255.410 | 25,60 | 2 | 18.650 |
| 1997 | 11 | 305.860 | 32,20 | 5 | 62.604 |
| 1998 | 23 | 614.231 | 86,80 | 14 | 200.604 |
| 1999 | 28 | 815.201 | 165,20 | 24 | 323.204 |
| 2000 | 36 | 997.054 | 197,20 | 36 | 531.266 |
| 2001 | 40 | 1.150.106 | 220,54 | 44 | 673.086 |
| 2002 | 46 | 1.520.872 | 302,54 | 55 | 828.366 |
| 2003 | 47 | 1.540.872 | 307,54 | 63 | 917.366 |

Quelle: Magyar Bevásárlóközpontok Szövetsége, KSH 2004

weitere Firmen wie Cora, Polus Center, Tesco verfügen über Grundstücke. Tesco allerdings musste mehrere Geschäfte wegen mangelnder Rentabilität schließen (vgl. zur Verbreitung von Einkaufszentren auch Abb. 2 und Abb. 3).

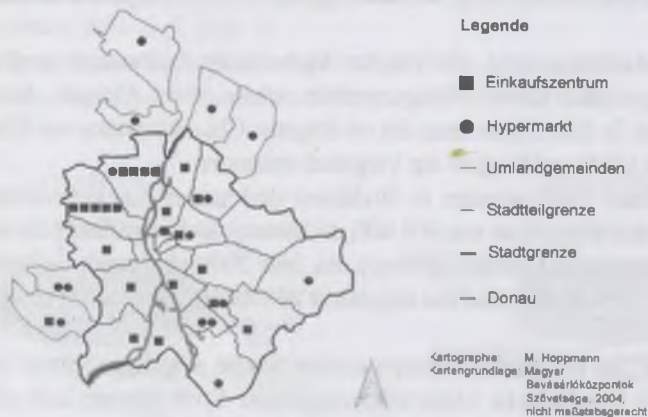


Abb. 2: Einkaufszentren in Budapest und Umlandgemeinden. Stand 2004

Quelle: eigener Entwurf



Abb. 3: Einkaufszentren und Hypermärkte in Ungarn. Stand 2004

Kartengrundlage: Magyar Bevásárlóközpontok Szövetsége 2004, nicht maßstabsgerecht.

Kartographie: Hoppmann, M.

Es gibt ländliche Gemeinden, welche die Verbreitung der Einkaufszentren nicht beschränken. Ihrer Meinung nach liegt das Risiko bei den Investoren, für die Gemeinden aber sind sie wichtige Einnahmequellen. Andere haben sich entschlossen, keine weiteren multinationalen Handelsorganisationen zuzulassen. Für sie sind die Kleinhändler in der Innenstadt wichtiger als die Hypermärkte. Außerdem wollen sie vermeiden, dass Großunternehmen die Preise diktieren und ihre Zulieferer damit in Abhängigkeit geraten. Außerdem müssen sich die Investoren bei Investitionen in der Provinz vor Augen halten, dass sich lange Öffnungszeiten nicht lohnen, da die Landbevölkerung diese nicht in Anspruch nimmt. Vielerorts gilt noch: wer nicht früh aufsteht, ist faul; wer zu spät ins Bett geht, ist Bohemien. Trotz allem steckt noch großes Potential in der Verbreitung von Einkaufszentren in der Provinz, vor allem in Ostungarn. Auch Budapest hat die Grenze seiner Kapazität noch nicht erreicht, behauptet ein Vertreter des Bundes der ungarischen Einkaufszentren, sonst würde sich der Bau von mehr als einem Dutzend Großmärkten nicht rentieren (vgl. Tab. 2). Vor allem sind die östlichen und südöstlichen Bezirke betroffen, wo die Bewohner nicht ins Zentrum fahren müssten um einzukaufen. Andere sehen Budapest als übersättigt an und lehnen deshalb den weiteren Bau von Großmärkten ab.

An dieser Stelle erscheint es wichtig, den Bund der ungarischen Einkaufszentren zu erwähnen, dessen Gründung eine natürliche Konsequenz der Prozesse ist. 1998 gründeten 16 Firmen dieses Bündnis; heute hat er bereits 40 Mitglieder, und im Jahr 2004 könnte diese Zahl sich verdoppeln. Der Bund hält es für seine Hauptaufgabe, die in diesem Wirtschaftszweig wirkenden Unternehmen zusammenzuschließen, zu vertreten und europäische Normen zu verbreiten.

3.3. Das Geheimnis des Erfolgs – oder was multifunktionale Einkaufszentren so attraktiv macht

Dass große Handelsorganisationen an Boden gewinnen, beweist ihr Umsatzanstieg im Vertrieb von Waren des täglichen Bedarfs. Die Hypermärkte erhöhten ihren Anteil zwischen 1997 und 1998 von 3% auf 8% (vgl. Abb. 1). Zur gleichen Zeit verloren Supermärkte Anteile, doch die Expansion der beiden Formen von Einkaufszentren zusammen ist unbestreitbar. Es gibt zwei Gründe für die Expansion: günstige Preise und Angebotskonzentration. Bei der Auswahl der Geschäfte sind für Kunden günstige Preise vorrangig. Andererseits muss das Geschäft eine möglichst große Angebotskonzentration unter einem Dach aufweisen, zudem muss die Ware von guter Qualität sein. Diese Aspekte spielen beim Erfolg der multifunktionalen Einkaufskomplexe eine sehr wichtige Rolle.

Das Verhältnis der Bevölkerung zu diesen Einkaufszentren wurde von mehreren Forschungsinstituten untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass 1/5 der Bevölkerung mindestens einmal im Monat einen Großmarkt besucht, 27% weniger als einmal und 57% waren noch nie in einem Einkaufszentrum. Nur 1/4 der Nutzungen entfallen tatsächlich auf Geschäfte, 1/5 auf den Besuch von Restaurants, 32% auf Kinos und 7% auf Spielhallen. Für 15% des Publikums sind die Center ein Treffpunkt; vor allem für Schüler, die nach dem Unterricht nicht nach Hause gehen oder diese als alternative Freizeitgelegenheiten nutzen. Und das ist ein bemerkenswerter Aspekt, denn es ist durchaus beabsichtigt, die Einrichtungen zu neuen gesellschaftlichen Zentren zu entwickeln (vgl. auch Abb. 4).

1/3 der Befragten der oben genannten Untersuchung wohnen in einem Umkreis von 25 km zu einem Einkaufszentrum. 32% von denen, die keine Großmärkte direkt in ihrem Wohnort haben, würden höchstens 20 km, 16% würden 21–50 km, und 8% würden mehr als 50 km zu einem Einkaufszentrum zurücklegen. 35% der Kunden, die die Geschäfte aufsuchen, wollen Lebensmittel besorgen, 20% Kleidung, 17% preiswertere Artikel und 5% Haushaltsgeräte. 40% sind mit dem Expansionsvorgang zufrieden, 54% fühlen sich nicht betroffen, und nur 6% stört es. Man muss aber hinzufügen, dass diejenigen, die das Einkaufszentrum direkt im Ort haben, es weniger positiv finden: nur 34% sind zufrieden, im Gegenzug sind 13% damit überhaupt nicht zufrieden. 45% finden im Allgemeinen Großmärkte gut, 44% gaben eine neutrale Antwort, und nur 11% eine negative (das sind 20% bei Befragten, die in einer Stadt mit Shopping-Center wohnen).

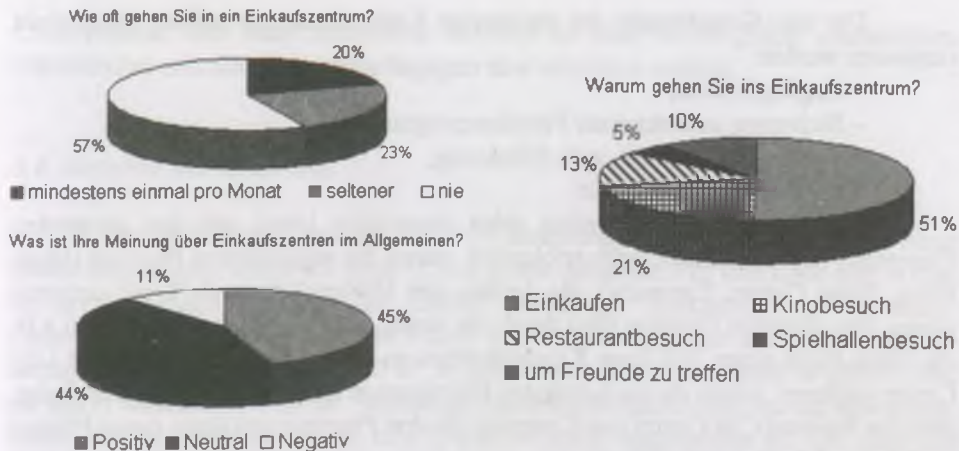


Abb. 4: Ausgewählte Befragungsergebnisse zu Einkaufszentren in Ungarn
Quelle: GfK Hungaria consumerScan, 1999

Es sollte auch erwähnt werden, dass sich bei 70% der Bevölkerung die Einkaufsgewohnheiten seit der Wende nicht verändert haben. Bei den direkt Betroffenen sind es 9% und bei denen, wo die Änderung mittelmäßig war 17%.

Der Erfolg der Einkaufseinrichtungen ist grundsätzlich davon abhängig, wie seriös die Investoren die Funktions- und Standortkriterien geprüft haben. Die Hauptfaktoren bei der Wahl des Standortes sind:

- **Einzugsgebiet:** eine quantitative Analyse über die voraussichtliche Kundenzahl, die Nachfrage und den Umsatz (laut eines Marktforschungsinstitutes in Ungarn soll das Einzugsgebiet mindestens eine Größe von 100 000 Personen haben).

- **Untersuchung der Konsumenten:** Befragung von Passanten und Haushalten.

- **Handelsversorgung:** welchen Platz wird die geplante Einrichtung in der städtischen Handelshierarchie bekommen; wird der Ort regionales oder Bezirkszentrum? Was ist die Zielgruppe in der Bevölkerung; welche Handelsgruppen sind betroffen; wieviel Platz wird benötigt usw.

- **Konkurrenz:** wie groß ist der Konkurrenzkampf innerhalb des Einzugsgebietes, und wer sind die Beteiligten?

- **Verkehrslage:** Erreichbarkeit des Einkaufsortes.

- **Fußgänger,** die zufällig die Geschäfte besuchen sind meistens wichtige Faktoren für den Erfolg.

- **Umsatzprognose:** ist eine wesentliche Komponente der Planung, denn aus demographischen Analysen und Konsumentenanalysen ist der Umsatz abzuschätzen, der nach der Festlegung eines geeigneten Branchen-Mixes mit dem Niveau der Miete verglichen wird.

Die vier Grundregeln der regionalen Einkaufszentren sollten dabei nicht vergessen werden:

- Zugänglichkeit,
- Sicherung gemeinsamer Familienprogramme,
- angenehmes Gefühl, gute Stimmung,
- passender Branchenmix.

Der Erfolg oder Mißerfolg einer Investition hängt mit den genannten Elementen eng zusammen. Sehr erfolgreich waren die sogenannten Pioniere (Duna Plaza, Pólus Center, Europark), die Anfang der 1990er Jahren als Erste vertreten waren. Ihre günstige Position wird durch die neuen Zentren gefährdet. So wird z.B. die Duna Plaza einen Teil ihres Kundenkreises an das neu eröffnete Westend City Center verlieren. Schon die nach jüngsten Befragungen aufgestellte Erfolgsliste zeigt, dass das Westend City Center und Campona die drei Pioniere von ihren ersten Plätzen verdrängen könnten (vgl. Tab. 4).

Tab. 4: Grundfläche, Investitionskosten und Miete ausgewählter Einkaufszentren in Budapest

| Name | Grundfläche (1000 m ²) | Investitionskosten (in Mill. DM) | Monatsmiete in DM/m ² |
|-----------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Duna Plaza | 42 | 83 | 40–100 |
| Pólus Center | 56 | 71 | 105–180 |
| Europark | 30 | 26 | 15–53 |
| Csepel Plaza | 14 | 28 | 40–50 |
| Mammut | 27 | 68 | 60–100 |
| Lurdy Ház | 31 | 76 | 20–65 |
| Pólus Kecskemet | 20 | 47 | 45–735 |
| Pólus Barcs | 8 | 18 | 45–736 |
| Győr Plaza | 20 | 26 | 20–70 |
| Debrecen Plaza | 20 | 23 | 20–70 |

Quelle: Magyar Bevásárlóközpontok Szövetsége, KSH 2004

Weniger erfolgreich sind bisher die Einkaufszentren Csepel Plaza, Lurdy Ház, Millenium Center und das Hattyú Ház. Ein allgemeines Problem ist, dass noch nicht alle Einkaufszentren die, für einen profitablen Betrieb, benötigte Zielgruppe gefunden haben (Halaska-Rédei 1999). Im Fall der Csepel Plaza hat das Problem zwei Aspekte: einerseits sind die Anfahrtswege zu dem Einkaufszentrum zu weit, andererseits ist die Kaufkraft der Bevölkerung dieses Bezirks bekanntlich sehr niedrig. Dass die Lurdy Ház bisher nur einen begrenzten Erfolg hatte, ist mit den schlechten Anfahrtsmöglichkeiten, ihrer Unübersichtlichkeit und der geringen Intensität des Marketings zu erklären. Auch im Fall des Millenium Centers und des Hattyú Ház ist die Erfolglosigkeit auf ein schlechtes Marketing zurückzuführen.

Schließlich wäre noch die Rolle der Großmärkte für den Arbeitsmarkt zu erwähnen. Es ist nicht zu bestreiten, dass durch diese Einkaufskomplexe Arbeitsplätze geschaffen werden, andernorts jedoch werden Stellen vernichtet: einigen Untersuchungen zufolge ist dieses Verhältnis 1:2, d.h. durch eine neu geschaffene Stelle in einem Einkaufszentrum fallen zwei Arbeitsplätze in Kleinläden weg. Paradox ist, dass multinationale

Unternehmen vom Staat unterstützt werden, um neue Arbeitsplätze einzurichten. Kleinhändler und ihre Angestellte dagegen aber arbeitslos werden!

3.4. Versuche der Steuerung

Nur in Budapest wurden seit 1999 Steuerungsmaßnahmen eingeführt. Nach diesen Regelungen wurde die Stadt in fünf Zonen aufgeteilt. Für jede Zone gibt es eine bestimmte Grenze, welche die Größe zukünftiger Einkaufszentren bestimmt. Dementsprechend darf die bebaute Fläche in bergigen Gegenden maximal 15 000 m² betragen, in der Innenstadt 20 000 m², in ehemaligen Gewerbegebieten 30 000–35 000 m² und in Vorstädten 25 000 m². Von den angegebenen Vorgaben darf man nur abweichen, wenn das Einkaufszentrum an eine U-Bahn-Station angebunden ist. Die Zahl der Parkplätze und die Größe von Grünflächen sind ebenfalls festgelegt. Für Anlagen mit einer Grundfläche über 6000 m² muss eine Studie über Auswirkungen auf Umwelt und Stadtstruktur angefertigt werden.

Dieser Schritt ist zwar erfreulich, kommt aber leider etwas zu spät, denn für die fertigen Zentren und diejenigen, die schon eine Baugenehmigung erhielten, gilt das alles nicht. Der Markt ist bereits unter den Investoren aufgeteilt worden, und diejenigen, die nach der Inkraftsetzung dieser Maßnahme in diesen Kreis einsteigen wollen, haben nur geringe Chancen. Die unregelte Phase, in der jeder die Möglichkeit hatte Einkaufszentren zu bauen, ist abgeschlossen. Der Weg zu einem geregelten Markt ist geebnet, aber viel kann man nicht mehr tun.

Eine eigenständige "antimonopolistische" Steuerung wird benötigt, wenn die größeren Unternehmen durch ihre Fusion die Marktprozesse oder sogar die Wettbewerbsbedingungen beeinflussen wollen. Aus diesen Gründen trat folgende Maßnahme in Kraft: wenn es um eine gemeinsame Warenbeschaffung geht, welche mehr als 10% des Produktmarktes betrifft, wird dafür die Bewilligung des Amtes für Wirtschaftswettbewerb benötigt. Das Wettbewerbsgesetz erlaubt nämlich die Fusion von Unternehmen nicht, wenn dadurch der Wettbewerb beschränkt oder sogar aufgehoben wird. Es gibt aber Ausnahmen. Für das Amt für Wirtschaftswettbewerb ist es ein wichtiger Aspekt, dass auf dem Markt kein Preiskartell entstehen und keine territoriale Aufteilung stattfinden soll. Wenn das Wettbewerbsgesetz verletzt wird, gibt das Amt die Genehmigung für den Bau nicht oder nur unter bestimmten Auflagen.

4. Die aktuelle Situation in Leipzig

4.1. Die räumliche Verbreitung von Einkaufszentren in Leipzig

1990 – ein Jahr nach der Wiedervereinigung – brachte die Wirtschafts- und Währungsunion Umsatzeinbrüche im ostdeutschen Einzelhandel: der ambulante Handel

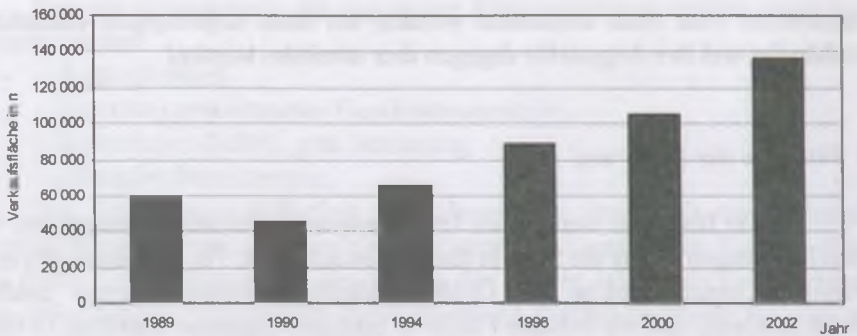


Abb. 5: Entwicklung der Verkaufsfläche der City bis 2002

Quelle: Franz 1994, S. 59; Lütke Daldrop u. Weigel 2001, S. 208; Jürgens 1994, S. 305; den Hartog-Niemann u. Boesler 1994, S. 295; Stadt Leipzig 2003, S. 2.

wuchs an und westdeutsche Unternehmen drangen in die Einzelhandelslandschaft ein. Zunächst wurden provisorische Handelseinrichtungen in Form von Containern und Zelten errichtet, danach Discounter und Verbrauchermärkte an nicht integrierten Standorten im Umland von Leipzig.

Der Stadt Leipzig flossen bis 1995 nach Lütke Daldrop und Weigel (2001, S. 208) mehr als eine Milliarde DM jährlich ab, die auf der Grünen Wiese gebunden wurden. Somit lag das Zentralitätsniveau unter 90, was bedeutet, dass Leipzig seine Funktion als Oberzentrum für die Region Leipzig – Halle – Dessau nicht wahrnehmen konnte: 1994 standen 66 000 m² (Franz 1994, H. 59) Verkaufsfläche in der City 400 000 m² (Lütke Daldrop u. Weigel 2001, S. 208) auf der grünen Wiese gegenüber.

Abb. 5 verdeutlicht die kontinuierliche Zunahme der Verkaufsfläche der City, während die auf der Grünen Wiese seit 1996 annähernd gleich blieb.

Wie in Budapest drangen westdeutsche Filialunternehmen gleich nach der Wiedervereinigung zunächst über joint-ventures, Kapitalbeteiligungen und Lieferverträge, danach durch eigene Filialunternehmen, die sich immer mehr ausbreiteten, auf den Leipziger Markt.

4.2. Drei Phasen der Entwicklung in Leipzig

Man kann drei Phasen der Einzelhandelsentwicklung unterscheiden, die mit der Entwicklung der City – und deren Revitalisierung – gleichzusetzen sind.

In einer ersten Phase (1990–1995) gab es eine Fülle von Investitionsanfragen für die City. In Reaktion darauf wurden von der Stadt Leipzig zunächst zentrale Grundstücke verkauft und interessante Objekte privatisiert. Passagen wie die Mädler-Passage, Barthels Hof und Specks Hof wurden verkauft und saniert, in der Nikolaistraße wurde mit dem Neubau der Strohsack-Passage eine Baulücke geschlossen. Die Warenhäuser Karstadt und Horten bildeten als Magneten Pole am

Nord- und Südrand der City. Die Peterstraße zeichnete sich bereits durch eine starke Filialisierung aus. Hier kamen die etablierten Textilketten Peek & Cloppenburg und C & A hinzu. Im Hinblick darauf wurde ein Entlastungsbedarf der City festgestellt (vgl. Stadt Leipzig 1994). Anstatt in der City sollte bevorzugt in stadtstrukturell problematischen Stadtteilzentren investiert werden, um so Impulse für die Stadterneuerung zu geben. Die Förderung beschränkte sich in der City auf weiche Standortfaktoren wie Gastronomie (Drallewatsch) in der kleinen Fleischergasse und Image durch Feste und Events (vgl. Tab. 5.1).

Die relative Zurückhaltung der Stadtplanung in Bezug auf die Entwicklung der City und die Tatsache, dass der Planungsraum City im Stadtteilzentrenkonzept nicht beschrieben war, führte dazu, dass Investoren zwar Grundstücke und Objekte erwarben, aber dann eine abwartende Haltung einnahmen wie die Metro-Unternehmensgruppe und die Quelle AG. Im Wettbewerb der Unternehmen hängen Standortentscheidungen von einer Reihe von Faktoren ab:

- Attraktivität des Standortes,
- Vorhandensein von Infrastruktur,
- Vorhandensein von Kopplungspotential usw.

Nur wenn die Standortfaktoren positiv eingeschätzt werden, existiert für Investoren ein attraktiver Einzelhandelsstandort (vgl. Schäfer 1998).

Die Zurückhaltung der Stadtplanung gegenüber dem Planungsraum City führte auch dazu, dass die Investoren die Attraktivität und das Entwicklungspotential in der City nicht einschätzen konnten und ihre Aktivitäten zunächst aufschoben. Diese Situation bewog andere Investoren, gar nicht erst in der City zu investieren. Sie bevorzugten die Grüne Wiese und bauten dort großflächige Einkaufszentren.

Faktoren wie die abwartende Haltung von Investoren in der City und die Abwanderung anderer auf die Grüne Wiese entwickelten eine gewisse Eigendynamik. Dabei entstand ein Sog, der auch Konsumenten auf die Grüne Wiese zog (vgl. Hoppmann 2004). Das folgt dem von Heinritz (1989) beschriebenen Trend der Abnahme der Zentrentreue vor allem in Großstadregionen. Das Interesse an einer wohnortnahen oder cityorientierten Versorgung geht zurück, es gibt immer mehr Streukunden ohne Bindung an einen festen Einkaufsstandort, Identifikationspunkte fehlen. Auch die City verliert ihren Wert als Identifikationspunkt für den Konsumenten. Größere Mobilität durch Motorisierung, die Tendenz zum preisorientierten Großeinkauf mit dem PKW und zum one-stop-shopping waren Ausdruck eines veränderten Einkaufsverhaltens. Dieses spiegelt sich auch in einer stärkeren Freizeitorientierung wieder: Da die Konsumenten über mehr Freizeit verfügen, ist der Einkauf oft kein reiner Versorgungseinkauf mehr. Einkaufen ist zu einem Element der Freizeitgestaltung geworden. Die Kopplung von Einkauf und Erlebnis wird immer wichtiger. Damit entwickelte das Verhalten der Konsumenten in dieser Phase eine Eigendynamik, die den Trend der Investoren zur Grünen Wiese unterstützte.

Die Einkaufszentren auf der Grünen Wiese kamen dieser neuen Konsumhaltung entgegen. Die City hingegen wies Baulücken auf, die Umfeldgestaltung war noch nicht

Tab. 5.1: Die erste Phase der Revitalisierung in Leipzig: Probleme und mögliche Strategien (nach Holl 1994),
Leipziger Strategien, Objekte und Jahr der Umsetzung

| Probleme der Innenstadt | mögliche Strategien | Leipziger Strategien | Umsetzung der Strategien | Jahr | Objekt |
|---|---|--|---|------|---|
| fehlende Gastronomie | Verbesserung des Angebotes, Multifunktionalität ausbauen | ExWoSt seit 1990 | seit 1990 Zusammenarbeit mit der Gastronomie, Entwicklung einer Kneipenmeile und Feste | 1990 | Drallewatsch |
| Trennung von Handels- und Dienstleistungseintrichtungen | Verdichtung der Nutzungsmischung | Privatisierung von Centrum- und Konsument-Warenhäusern. Verkauf von Messehäusern seit 1992 | Warenhäuser | 1990 | Horten, Karstadt |
| kein durchgehender Geschäftsbesatz, Dominanz von preisaggressiven Anbietern | Akquise von Fach Einzelhandel mit hoher Qualität, Aktivierung und Nutzung vorhandener Flächen | Aufwertung bestehender Passagen als traditionelles, stadtgestaltendes Element im Bebauungsplan beschrieben, Anpassungspflicht von Neuinvestitionen „Verkehrspolitische Leitlinien“ | Verkauf und Sanierung bestehender Passagen | 1992 | Specks Hof, Strohsack, Mädler Passage, Barthels Hof, etc. |
| fehlendes Image | Werbung und Imagebildung | Festivalsierung der Innenstadt, regionales, zum Teil deutschlandweites Image produzieren | Zusammenarbeit mit LTS (Leipzig Tourist Service), Slogan: Leipzig kommt/ Leipziger Freiheit, City Management, Fördermittel für Feste und Events | 1994 | Weihnachtsmarkt Ostermesse, Classic Open, Bach Festival, Stadtfest, Leipziger Modenacht |
| uneinheitliche Ladenöffnungszeiten | City Marketing, Abstimmung der Öffnungszeiten | AK Innenstadt → City Leipzig e.V. → Leipzig e.V., Zusammenschluss der Händler | teilweise gemeinsame Öffnung an Sonntagen, teilweises An gleichen der Öffnungszeiten auch mit den Promenaden | 1995 | große Einzelhändler und Filialen |
| unzureichende Ausstattung mit ÖPNV | grundlegende Modernisierung des ÖPNV | Verbesserung des ÖPNV, Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum der Innenstadt mit Konzept „Autoarme Innenstadt“ | Sanierung des ÖPNV-Netzes | 1995 | Gesamtstadt Leipzig |

Quelle: Holl 1994, verändert und ergänzt.

abgeschlossen, deshalb fehlte die Atmosphäre für ein positives Einkaufserlebnis. Schlechte PKW-Erreichbarkeit und fehlender Parkraum waren ein weiterer Minuspunkt. Diese Situation in der City entwickelte eine gewisse Eigendynamik, die weitere Konsumenten aus der City drängte. Der Verlust der oberzentralen Einkaufsfunktion und damit auch der Urbanität drohte: Die City wurde zum Verlierer im Wettbewerb mit der Grünen Wiese (vgl. dazu auch *Abb. 2*).

Die Gründe für diese Entwicklung liegen einerseits in allgemeinen Entwicklungstendenzen des Einzelhandels wie:

- Konzentrationsprozesse und dadurch bedingte Betriebstypenänderungen,
- Internationalisierungs- und Filialisierungstendenzen,
- Veränderungen im Einkaufsverhalten und
- Veränderungen der Standortstruktur im Einzelhandel.

Andererseits sind die Standortvorteile der Grünen Wiese gegenüber der City dafür verantwortlich.

Innerhalb von fünf Jahren (bis 1996) stieg die Zahl der Einkaufszentren um mehr als das Doppelte von 95 auf 205, die Gesamtfläche wuchs um 123% von 3 026 100 m² auf 6 733 700 m². Einkaufszentren an nicht integrierten Standorten wurden in Leipzig bis 1996 genehmigt, weil die Fläche der City als zu klein angesehen wurde.

Die Stadtplanung erkannte die Gefahren einer solchen Entwicklung, passte ihr Verhalten an und eröffnete so die zweite Phase (1996 bis 1999): Das Stadtteilzentrenkonzept von 1993 wurde geprüft und überarbeitet. Die Fehleinschätzung eines Entlastungsbedarfs für die City wurde zurückgenommen. Der Planungsraum City wurde nun genau beschrieben: Die Geschäftsstraßen wurden den Einzelhandelslagen zugeordnet, Möglichkeiten für Investitionen wurden aufgezeigt und Maßnahmen zur Entwicklung des öffentlichen Raums in der City vorgestellt (vgl. *Tab. 5.2*).

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen ergriffen, um die Innenstadt zu revitalisieren: Die Verkehrsrahmenkonzeption legte den allmählichen Ausbau des gesamtstädtischen Verkehrsnetzes fest sowie die Verbesserung des ÖPNV und der Parkraumgestaltung der Innenstadt. Die Gestaltungssatzung Innenstadt gab Leitlinien für die Gestaltung und infrastrukturelle Ausstattung vor: Begrünung, Platzgestaltung, Verkehrsberuhigung, Fußwege und Passagenfluchten sollten die Atmosphäre der Innenstadt verbessern. Wichtig waren hier die Gestaltung des Augustusplatzes mit dem Bau einer Tiefgarage und dem Verkauf des Universitätsgebäudes. Einen weiteren Baustein bildete die Imageaufwertung. Die zunächst verwaltungsintern gegründete AG Innenstadt bereitete die Gründung der Einzelhändlervereinigung City Leipzig Management e.V. vor, es wurden Fördermittel für Feste, Märkte und Events bereitgestellt.

Ausschlaggebend für eine positive Entwicklung der City war jedoch 1996 die gezielte Aufnahme der Investorenanfrage von ECE: Man beschloss die City-Erweiterung Nord (vgl. *Abb. 3*) und ermöglichte so den Umbau des Hauptbahnhofs in ein innerstädtisches kombiniertes Dienstleistungs- und Einkaufszentrum. Dieses Zugehen auf den Investor ECE war ein deutliches Signal, dass durch die Umfeldgestaltung und die enge Zusammenarbeit mit dem Management der Promenaden bekräftigt wurde: Die

Tab. 5.2: Die zweite Phase der Revitalisierung in Leipzig: Probleme und mögliche Strategien (nach Holl 1994), Leipziger Strategien, Objekte und Jahr der Umsetzung

| Probleme der Innenstadt | mögliche Strategien | Leipziger Strategien | Umsetzung der Strategien | Jahr | Objekt |
|--|--|---|--|---------------|--|
| zu geringe Zentralität | Verdichtung der Nutzungsmischung | innerstädtisches Einkaufszentrum mit integrierten Dienstleistungsangeboten | Zusammenarbeit mit der Deutsche Bahn AG und ECE, Bestreben der ECE das Angebot hochwertig zu gestalten | 1996 | Promenaden |
| unattraktive Gestaltung der Hauptgeschäftstraßen | Verbesserung von Fußgängerbeziehungen in der Innenstadt | verkehrsberuhigte Innenstadt, Platzgestaltung | 1996: Gestaltung Richard-Wagner-Platz, Sanierung der Nikolaistraße | 1996 | Nikolaistraße, Richard-Wagner-Platz |
| Fehlende Atmosphäre | Begrünung, Schaffung von Atmosphäre | Gestaltungssatzung Innenstadt mit Angaben zum Ausbau der Fußwege und Straßen, Begrünungsplan für die Innenstadt | 1997/98: Umgestaltung Nikolaistraße, Schließen von Baulücken, damit Auflösen von Angsträumen | 1997 | Planungsraum City, besonders Nikolaistraße |
| unzureichendes Verkehrsnetz | Verbesserung des technischen Standards des Straßennetzes | gesamstädtische Verkehrsplanung, Promenadenring | Ausbau des gesamstädtischen Verkehrsnetzes mit Parkleitsystem (ab Herbst 2002) | seit 1997 | gesamstädtisches Straßennetz |
| unzureichende Flächen für ruhenden Verkehr | Verbesserung der Parkraumbewirtschaftung | Verkehrsgestaltung Rahmenplan Innenstadt | Tiefgaragenkonzept, Abföresumme beim Bau von Einzelhandelsge-schäften ohne Parkraum, Parkraumkonzept | 1997 bis 1999 | Augustusplatz, Promenaden |

Quelle: Holl 1994, verändert und ergänzt.

Stadtplanung begann mit der Gestaltung des Richard-Wagner-Platzes und der Umgestaltung der Nikolaistraße in eine Fußgängerzone. Zusammen mit dem Einkaufszentrum wurde ein Sicherheitskonzept entworfen und ausgehandelt. Der Denkmalschutz ging außerdem Kompromisse ein, um innerhalb des Bahnhofs ausreichend Parkraum für die Besucher des Einkaufszentrums zu schaffen. Drei Gleisflächen durften zu Parkflächen ausgebaut werden.

Die gute Zusammenarbeit zwischen Investoren und Stadtplanung bei der Entwicklung des Einkaufszentrums Promenaden im Hauptbahnhof und die Tatsache, dass dieses innerstädtische Einkaufszentrum sich zum Attraktor für Kunden aus der Stadt und der Region entwickelte, zeigte Investoren seit 1996 das Potential der City auf. Die Investitionsbereitschaft in der City wuchs. In der Nikolaistraße wurde mit dem Bau von Olymp & Hades eine Baulücke geschlossen, durch die Ansiedlung von hochwertigen Boutiquen wurden Billiganbieter und fliegende Händler durch ein höherwertiges Sortiment verdrängt. Es entwickelte sich ein relativ ausgewogener Sortiments- und Branchenmix. Neue Passagen entstanden: der Strohsack in der Nikolaistraße, die Jägerhofpassage mit Kino in der Hainstraße und der Bau des Petersbogens wurde vorbereitet. Die Großprojekte Hugendubel, der eine Baulücke in der Petersstraße schloss und Sport Scheck schafften neue Anziehungspunkte in der Innenstadt. Diese Investitionen verbesserten die Versorgungsfunktion der City und erweiterten den Sortiments- und Branchenmix sowie das Angebot an Freizeiteinrichtungen und Dienstleistungen. Die Dichte der City im Sinne von baulicher Kompaktheit und dem engen Nebeneinander von Angeboten nahm zu. Daraus resultierte eine höhere Attraktivität der City.

Diese Entwicklung hatte natürlich auch Auswirkungen auf der Konsumentenseite. Kunden möchten in einer angenehmen Umgebung einkaufen: "It's a pleasurable activity in its own right and it usually takes place in a pleasurable environment" (Newby 1993, S. 213). Die Kunden konnten jetzt ihre verschiedenen Bedürfnisse in der City befriedigen. Die Attraktivität der City entwickelte eine Eigendynamik, die die Konsumenten von der Grünen Wiese zurückholte.

In der zweiten Phase gelang also die Revitalisierung der City. Dazu trug maßgeblich die Änderung des Handelns der Akteure der Stadtplanung durch neue Planungsinstrumente bei. Die Überprüfung des Stadtteilzentrenkonzeptes von 1993 und die Korrektur der Fehleinschätzungen im Stadtentwicklungsplan Zentren von 1999 führte dazu, dass die Fehlentwicklung in eine für die Stadt Leipzig positive Entwicklung umgelenkt wurden. Das war aus folgenden Gründen möglich:

- Die stärkere Orientierung auf wirtschaftliche Aspekte in der Stadtplanung berücksichtigte die Ziele der Investoren.

- Die Berücksichtigung neuer Formen des Einkaufsverhaltens führte zu einer stärkeren Berücksichtigung des Freizeitaspektes und damit der Ziele der Konsumenten.

So waren die Voraussetzungen für eine Revitalisierung der Leipziger City geschaffen. Die Genehmigung der Großinvestition "innerstädtisches Einkaufszentrum

Promenaden im Hauptbahnhof" 1996 wirkte als Motor für die weitere Entwicklung: Die City wurde für Investoren wieder interessant. Es kam nicht, wie von vielen befürchtet, zu einer Konkurrenz zwischen den Einkaufszentrum und den Hauptgeschäftsstraßen der City, sondern zu einer Funktionsteilung. Die Konsumenten verbinden auch heute noch die beiden Einkaufsstandorte und nutzen ihr Angebot ergänzend am Bahnhof. Befragungen zeigen, dass das innerstädtische Einkaufszentrum Promenaden im Hauptbahnhof als Ergänzung zur City für die Branchen Lebensmittel und Elektrowaren genutzt wird. Die Hauptgeschäftsstraßen werden als spezialisierte Einkaufsstandorte für bestimmte Branchen genutzt: Die Petersstraße und die Hainstraße haben sich als Bekleidungs- und Warenhausstandorte etabliert, die Grimmaische Straße als Standort für Bücher und Schreibwaren. Bei der Nikolaistraße ist keine klare Spezialisierung zu erkennen, was auch die Probleme erklärt, die diese Straße bis heute hat, sich als 1A- Lage zu behaupten.

Es kommt zu Synergieeffekten, die zu einer positiven Entwicklung der City insgesamt führen. Die zahlreichen Maßnahmen (Gestaltung des öffentlichen Raums, Sanierung der Infrastruktur, Schließen von Baulücken, Parkraumgestaltung, Parkleitsystem), die die Stadtplanung zur Revitalisierung der City einleitet, unterstützen diese Entwicklung. Die Leipziger City gewinnt an Attraktivität, die Konsumenten können ihre Ziele verwirklichen und kehren deshalb zurück.

In der oben beschriebenen zweiten Phase wird die Revitalisierung der City angeschoben, die City entwickelte durch Zusammenarbeit von Stadtplanung und Investoren eine neue Attraktivität. Dies wurde erneut von der Stadtplanung aufgegriffen: eine weitere Modifizierung ihrer Revitalisierungsstrategien passte diese auch an die nach der Wiedervereinigung neu entwickelten Lebensstile der Bevölkerung an. Der Freizeitaspekt nimmt einen höheren Stellenwert bei der Akquise von Investoren ein. Das findet seinen Niederschlag im Stadtentwicklungsplan Zentren, der 1999 ratifiziert wird.

In der dritten Phase (ab 1999) kommt es zu einer Konsolidierung der Entwicklung. Eine weitere Förderung des Aspektes Freizeit durch den Bau des Multiplexkinos und den Neubau des Bildermuseums erhöht weiter die Attraktivität der Leipziger City und schafft so neue Investitionsanreize.

Es entsteht mit dem Petersbogen 2001 ein zweites innerstädtisches Einkaufszentrum (vgl. Abb. 6) in Form einer Passage mit integriertem Multiplexkino und einem Universitätsinstitut sowie einem Lebensmitteldiscounter. Die Metro-Unternehmensgruppe investiert jetzt an ihrem schon 1990 erworbenen Standort in der Grimmaischen Straße (vgl. Abb. 6), die Galeria Kaufhof entsteht. Damit wird den neu entstandenen Kundenströmen vom Bahnhof über die Nikolaistraße in die Grimmaische Straße Rechnung getragen, die so eine Aufwertung in ihrer Attraktivität für Kunden und Investoren erfährt. Die Verlegung des Bildermuseums in die Grimmaische Straße als Interimslösung, aber auch der Neubau des Bildermuseums auf dem Sachsenplatz dokumentieren die in der dritten Phase aufgenommene Orientierung auf das Kopplungspotential von Freizeit und Kultur mit dem Einkauf. Die Sanierung der Hainstraße wird beendet. Hier wurden die Baulücken weitgehend geschlossen, ein

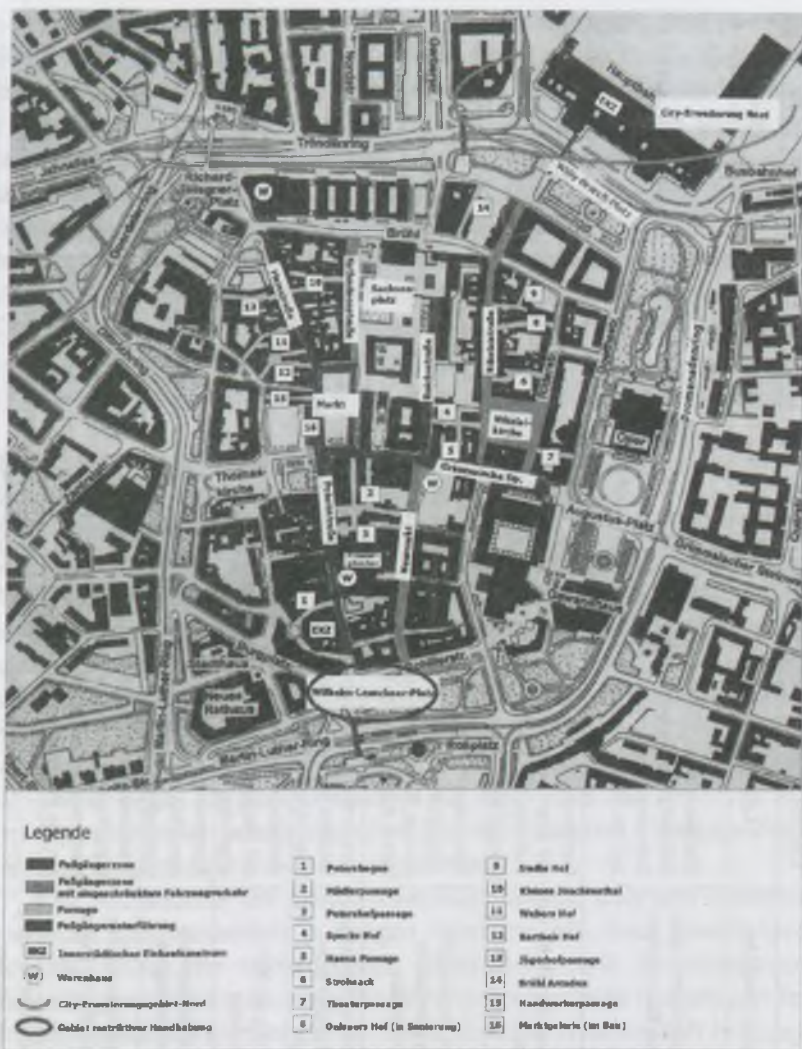


Abb. 6: Die Leipziger City – ein dichtes Nebeneinander von Passagen, Fußgängerzonen und Hauptgeschäftsstraßen

Quelle: Stadtplanungsamt Leipzig verändert und ergänzt. Stand 2003

Branchenmix aus Bekleidung, Schuhen und Lederwaren entstand, das Angebot wurde durch Textilanbieter aufgewertet. Die Nutzungsmischung wird in der Hainstraße hauptsächlich von den Passagen Barthels Hof und Jägerhofpassage getragen. Am Rand des Marktplatzes errichtet Breuninger seine Marktgalerie. Die dritte Phase zeichnet sich dadurch aus, dass verstärkt dem Freizeitaspekt des Einkaufs Rechnung getragen wird. Es entstehen einige für die Leipziger City wichtige Großprojekte (vgl. Tab. 5.3).

Tab. 5.3: Die dritte Phase der Revitalisierung in Leipzig: Probleme und mögliche Strategien (nach Holl 1994), Leipziger Strategien, Objekte und Jahr der Umsetzung

| Probleme der Innenstadt | mögliche Strategien | Leipziger Strategien | Umsetzung der Strategien | Jahr | Objekt |
|--|---|--|---|------|---|
| unklare Entwicklungsperspektiven | bessere Information über Planungen, Bauvorhaben etc. | Transparenz von Planungen, frühzeitige Bürgerbeteiligung, Kompromissbereitschaft, Ausnutzen von Ermessensspielräumen | detaillierte Beschreibungen der Hauptgeschäftsstraßen im STEP sowie verstärkte Berücksichtigung des Freizeitaspektes, Nutzungsmischung und Kombination von Erlebnis und Einkauf | 1999 | Planungsraum City |
| fehlende Atmosphäre | Begrünung, Schaffung von Atmosphäre | Gestaltungssatzung Innenstadt mit Angaben zum Ausbau der Fußwege und Straßen, Begrünungsplan für die Innenstadt | 1999: Begrünung Petersstraße, Schließen von Baulücken, damit Auflösen von Angsträumen | 1999 | Planungsraum City, besonders Petersstraße |
| fehlende Zentralität | besondere Berücksichtigung von geändertem Einkaufsverhalten | Flexibilität der Stadtplanung: Ausnutzen von Ermessensspielräumen, Kompromissbereitschaft, aktive Akquise von Investoren | STEP: verstärkte Berücksichtigung des Freizeitaspektes, Nutzungsmischung und Kombination von Erlebnis und Einkauf | 1999 | Promenaden, Parksagen, Feste und Events, Kultur und Gastronomie in der City |
| unattraktive Gestaltung der Hauptgeschäftsstraßen | Verbesserung von Fußgängerbeziehungen in der Innenstadt | verkehrsberuhigte Innenstadt, Buslinie 89 zur Überwindung von Totpunkten in der Innenstadt | 2000: Einführung der Buslinie 89 durch die Innenstadt | 2000 | Buslinie 89 |
| Trennung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen | Verdichtung der Nutzungsmischung | innerstädtische Einkaufszentren mit integrierten Dienstleistungsangeboten | Zusammenarbeit mit englischen Investoren Ancom | 2001 | Petersbogen mit Multiplexkino |
| zu geringe Zentralität | Attraktivitätssteigerung durch Kundenmagneten | Kompromisse bei der Zusammenarbeit mit der Metro-Unternehmensgruppe | 2001: Eröffnung Galeria Kaufhof | 2001 | Galeria Kaufhof |
| unklare Entwicklungsperspektiven | bessere Information über Planungen, Bauvorhaben etc. | Transparenz von Planungen, frühzeitige Bürgerbeteiligung, Kompromissbereitschaft, Ausnutzen von Ermessensspielräumen | seit 2002 Erarbeitung eines Zentrenpassives mit detaillierten Informationen über Planungen in der Innenstadt | 2002 | Planungsraum City |
| zu geringe Zentralität | Aktivierung und Nutzung vorliegender Flächen | aktive Investorenakquise | Neubau bzw. Sanierung von Geschäftshäusern | 2003 | Breuninger |

Quelle: Holl 1994, verändert und ergänzt.

Auch aus Sicht der Konsumenten hat eine Revitalisierung der City stattgefunden. Die Ergebnisse unserer Befragungen zeigen, dass die City für die Konsumenten die Kriterien der Multifunktionalität und Dichte erfüllt. Sie wird von den Konsumenten in ihrer Funktion als Ort für die Versorgung mit Waren des nicht täglichen Bedarfs angenommen. Die Konsumenten schätzen hier den Branchenmix und die Angebotsvielfalt in kompakter Form. Die Multifunktionalität der Leipziger City liegt darüber hinaus in dem Kopplungspotential und in der Nutzungsmischung. Befragungen zeigen, dass gerade in der Kopplung von Orten und Wegen und in der Kopplung von Tätigkeiten sowie in der Mischung von Nutzungen wie Freizeit, Dienstleistungen und Gastronomie der Vorteil der City gegenüber Einkaufszentren gesehen wird. Außerdem schätzen die Befragten das Flair der Altstadt und die Atmosphäre der City.

4.3. Das Geheimnis des Erfolgs – oder was die Attraktivität verschiedener Einkaufsstandorte ausmacht

Attraktivität ist eine subjektive, aber beschreibbare Empfindung, die sich aus mehreren Aspekten zusammensetzt, die in ihrem Zusammenspiel eine positive emotionale Gesamtwirkung erzeugen. Attraktivität setzt sich nicht additiv zusammen, sie ist als Gesamtwirkung nicht zerlegbar (so auch Schröder 1999). Die Attraktivität von verschiedenen Einkaufsorten setzt sich aus den standorteigenen, spezifischen Aspekten zusammen. In *Tab. 6* wird die Beschreibung der Attraktivität des Einkaufsstandortes City der von Einkaufszentren gegenübergestellt. Die Tabelle zeigt eine Zusammenstellung von Attraktivitätskriterien, die aus Befragungen der Jahre 1998 und 1999 (vgl. Hoppmann 2004) an charakteristisch unterschiedlichen Einkaufsstandorten – Hauptgeschäftsstraßen der City und Einkaufszentren – in Leipzig stammen.

Die Attraktivität der beiden Einkaufsstandorte City und Einkaufszentren unterscheidet sich wesentlich in einigen Aspekten. Mit ihrer jeweils spezifischen Attraktivität ziehen die verschiedenen Einkaufsstandorte die Konsumenten aus unterschiedlichen Gründen an, sie befriedigen unterschiedliche Bedürfnisse: In der City besteht die Attraktivität eher im dichten Nebeneinander verschiedener Nutzungsformen wie Freizeit, Erlebnis und sozialen Kontakten. Aspekte wie Flair, Atmosphäre und Aufenthaltsqualität spielen eine große Rolle.

Die Anziehungskraft der City liegt weiter darin, dass sie einen breiten Branchenmix aufweist, der Angebotsvielfalt, aber auch Spezialisierung auf einem eher gehobenen Niveau bietet. Eine gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV trägt ebenso wie die Möglichkeit, Orte, Wege und Tätigkeiten zu koppeln, zur Attraktivität bei. Demgegenüber besteht bei Einkaufszentren die Attraktivität im Wesentlichen darin, dass sie alles unter einem Dach anbieten. Angebotskonzentration und ein standardisierter Branchenmix auf einem mittleren Niveau ziehen hier vor allem auf den motorisierten Individualverkehr orientierte Käuferschichten an. Mit ihrer jeweils spezifischen Attraktivität ziehen die Standorte verschiedene Konsumenten aus unterschiedlichen Gründen an, sie befriedigen

Tab. 6: Beschreibung der Attraktivität für die Einkaufsstandorte City und Einkaufszentren

| Attraktivität der City | Attraktivität von Einkaufszentren |
|--|--|
| Versorgungsfunktion vorrangig mit Waren des nicht täglichen Bedarfs | Versorgungsfunktion vorrangig mit Waren des täglichen Bedarfs, daneben auch mit Waren des nicht täglichen Bedarfs |
| Kopplungspotential mit Orten und Wegen <ul style="list-style-type: none"> – von der Arbeit – zur Arbeit | – |
| Kopplungspotential mit Tätigkeiten <ul style="list-style-type: none"> – Dienstleistung: Bank, Post, Reisebüro – Freizeit – Kultur – Gastronomie – Soziale Kontakte | Kopplungspotential mit Tätigkeiten <ul style="list-style-type: none"> – Dienstleistungen: Frisör – Gastronomie |
| bauliche Dichte im Sinne eines kompakten Nebeneinander verschiedener Nutzungsformen | bauliche Dichte im Sinne von Angebotskonzentration in einer geschlossenen Einheit (alles unter einem Dach) |
| Branchenmix <ul style="list-style-type: none"> – Angebotsvielfalt – Spezialisierung auf bestimmte Branchen in den Hauptgeschäftsstraßen | Branchenmix <ul style="list-style-type: none"> – standardisierter Branchenmix |
| Betriebstypenmix <ul style="list-style-type: none"> – gehobenes bis hohes Niveau – alle Niveaus | Betriebstypenmix <ul style="list-style-type: none"> – mittleres Niveau – zum Teil gehobenes bzw. niedriges Niveau |
| Erreichbarkeit <ul style="list-style-type: none"> – ÖPNV – MIV – Parkraum/ruhender Verkehr | Erreichbarkeit <ul style="list-style-type: none"> – MIV – Parkraum ausreichend vorhanden – ÖPNV |
| Atmosphäre | – |
| Aufenthaltsqualität | – |
| Identifikationspunkt | – |

Quelle: Eigene Erhebung 1998 und 1999

unterschiedliche Bedürfnisse. Das erklärt, warum das innerstädtische Einkaufszentrum am Hauptbahnhof und die City Leipzig sich ergänzen und sich nicht zu Konkurrenzstandorten entwickelt haben.

Leipzig hat seinen Weg aus einer ausweglos erscheinenden Konkurrenzsituation gefunden: die Gesamtstadt, besonders aber die City hat sich als Einkaufsstandort für die Bevölkerung aus Stadt und Region, sogar deutschlandweit etabliert und gegenüber der Grünen Wiese durchgesetzt. Zur Positionierung der City hat 1996 wesentlich die Eröffnung des innerstädtischen Einkaufszentrums beigetragen. Damit wurde Investoren das Entwicklungspotential der City aufgezeigt, andererseits wurde für Konsumenten ein weiterer Anziehungspunkt am Rand der City geschaffen. Die Aktivitäten der Leipziger Stadtplanung richteten sich in den Anfangsjahren auf eher weiche Standortfaktoren, nach der Etablierung des innerstädtischen Einkaufszentrums wurden sie konkretisiert: Die Planungsstrategien nahmen neue, nach der Wiedervereinigung entstandene Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung auf und setzten die Trends gezielt in Förderungsstrategien für Freizeitprojekte um.

Die Verkaufsflächenzahl der City und damit auch der Branchenmix der City wurde stark erweitert. Einzelne Hauptgeschäftsstraßen weisen heute eine Speziali-

sierung auf bestimmte Branchen auf und können sich so gegen zwei innerstädtische Einkaufszentren an den Nord- und Südpolen der City behaupten.

Das gezielte Setzen von Magneten (Warenhäuser, innerstädtische Einkaufszentren, Kultur- und Freizeitmagneten) bewirkt heute eine relativ ausgewogene Nutzungsmischung, die den Passanten durch die City begleitet. Hervorzuheben sind dabei die Leipziger Passagen, die an die alte Messetradition anknüpfen und die Nutzungsmischung der City eigentlich erst ausmachen: hier befinden sich neben Handwerk verschiedene Theater und Kabarets, Gastronomie und Dienstleistungsunternehmen.

5. Zusammenfassung

Der vorliegende Beitrag hat gezeigt, dass Einkaufszentren bei der Entwicklung von Städten und Regionen ein wichtiger Faktor sind, sie besitzen eine hohe Attraktivität für Kunden. Wenn Einkaufszentren an nicht integrierten Standorten entstehen, können sie eine große Gefahr für die Entwicklung der City werden, denn sie werden Konsumenten aus der City – und der Gesamtstadt – abziehen.

Die Entwicklung in Leipzig hat aber auch gezeigt, dass man sich die Attraktivität von Einkaufszentren zu Nutzen machen kann: Wenn Einkaufszentren an den richtigen Standort gesetzt werden, kann man mit ihrer Hilfe neue Konsumenten in die City lenken. Eine gleichzeitige Aufwertung der gesamten City verhindert, dass innerstädtische Einkaufszentren als Konkurrenzstandorte auftreten und fördert eine gemeinsame Nutzung der unterschiedlichen Einkaufsstandorte durch Konsumenten.

Das ungarische Beispiel hat gezeigt, dass Einkaufszentren die Einkaufsgewohnheiten der Konsumenten ändern können und so den traditionellen mittelständischen Einzelhandel gefährden. Auch ihre Betonung auf den Freizeit- und Erlebnisaspekt des Einkaufens wird weiterhin traditionelle Einkaufslagen bedrohen, wenn nicht – wie in Leipzig geschehen – diese traditionellen Einkaufslagen ebenso das Freizeit- und Erlebnisbedürfnis der Konsumenten befriedigen. Dann können sich traditionelle Einkaufsstandorte als attraktiver Einkaufsort mit modernen (Freizeit und Erlebnis) und traditionellen (Kultur und Dienstleistungen) Angeboten der Nutzungsmischung gegenüber nicht integrierten Lagen behaupten – sich sogar gegen sie durchsetzen.

Die Verwaltung und damit auch die Stadtplanung in Budapest befindet sich nicht konzentriert in einer Hand, sondern ist auf die Bezirke der Stadt dezentralisiert. Dabei verfügt jeder Bezirk über die Planungshoheit über sein Gebiet. Dadurch können sich gemeinsame Leitlinien nur schwer durchsetzen, so dass für Investoren ein sehr großer Spielraum bei der Standortwahl von großflächigen Einzelhandelsagglomerationen entsteht. Des Weiteren stand in der Anfangsphase und steht auch heute noch die Vermarktung von Flächen im Vordergrund, da die Bezirke unter Finanzknappheit leiden. Der Masterplan der Gesamtstadt wurde 1991 entworfen, seitdem wurde er nicht fortgeschrieben, was die Koordination von aktuellen Standortplanungen erschwert.

Im Gegensatz zu Leipzig, wo revitalisierende Strategien gerade zur richtigen Zeit eingesetzt wurden, ist es in Budapest schon zu spät für eine konkrete Steuerung, die Genehmigungen sind erteilt und die Einkaufszentren sind größtenteils sogar schon gebaut.

Eine stadtplanerische Flankierung fand nicht statt. Im Gegenteil: die liberale Stadtpolitik bietet Spielraum für Spontaneität der Investoren. Man findet Einkaufszentren und Hypermärkte in allen Bezirken der Stadt. Das bedeutet, dass innerstädtische Flächen knapper werden, so dass die Einzelhandelseinrichtungen in Konkurrenz zu anderen Flächennutzungen treten: Flächen für öffentliche Infrastruktur, Büronutzung und Tourismus. In den letzten Jahren zeichnet sich ab, dass großflächige Einzelhandelsagglomerationen eher an der Peripherie realisiert werden, innerstädtische Flächen werden durch Nutzungskonkurrenzen zu teuer. Die Verlierer können nicht – wie in Leipzig – räumlich festgemacht werden, sondern es sind die Kleinsthändler in der Stadt und in der Peripherie.

Die City hat sich gegenüber all diesen Tendenzen als stark erwiesen – durch flexible Händler, die auf Qualität und Tourismus setzen, die aber auch flexibel auf Neuerungen des Marktes reagieren. Die City wird sich in Budapest wie in Leipzig auch weiterhin behaupten können.

LITERATUR

- A.G. (1999 a): Üzletközpontok Budapesten. In: Népszabadság, 5. 06. 1999, S. 38.
- A.G. (1999 b): Szabályozott üzletközpontok. In: Népszabadság, 1.11. 1999, S. 29.
- A.R. (1999): Beszerzésre szövetkeznek. In: Népszabadság, 15. 11. 1999.
- Bolgár, G. (1999): A kapitalizmus papjai bort prédikálnak. In: Metro Újság, 15. 11. 1999.
- Carrefour. Bevásárlás. In: Heti Világgazdaság, 3. 10. 1998, S. 39–40.
- Cz(auner), P. (1999): Vásárlókat vesztettek a kisboltok. A hipermarketekhez pártolnak át a vevők. In: Népszabadság, 26. 02. 1999, S. 5.
- Dános, P. (1999): Pólusok, parkok, plázák, centerek. In: Népszabadság, 5. 11. 1999, S. 17.
- Den Hartog-Niemann, E. u. K. Boesler (1994): Einzelhandelsstandorte des Verdichtungsraumes Leipzig im Spannungsfeld zwischen kommunaler Entwicklung und räumlicher Ordnung. In: Erdkunde 48, S. 291–301.
- Eckert, W. (1978): Konsument und Einkaufszentrum: Grundlagen privater und kommunaler Einkaufszentrenplanung. Neue Betriebswirtschaftliche Forschung Band 6. Wiesbaden: Betriebswirtschaftlicher Verlag Gabler.
- Ecostat-Analyse (1999): Hipermarketek és kisboltok – megférnek egymással? In: Figyelő, 14–20. 10. 1999, S. 22–23.
- Faragó, J. (1999): A dunántúliak többen vásárolnak. In: Népszabadság, 27. 08. 1999.
- Franz, P. (1994): Suburbanisierung von Handel und Dienstleistung. Ostdeutsche Städte zwischen Revitalisierung und drohendem Verfall. HWWA Hamburg und Institut für Wirtschaftsforschung Halle. Berlin: Analytica.
- Gál, Zs. (1999): Plázák tündöklése és bukása. In: Népszabadság, 16. 08. 1999.
- Gigászok küzdelme (1999): In: Figyelő, 18. 03. 1999, S. 20–21.
- Halazka, G. u. Rédei, J. (1999): Központosítás. Bevásárlócentrumok térnyerése. In: Figyelő, 11–17. 11. 1999, S. 52–57.

- Heinritz, G. et. al (1989): Geographische Untersuchungen zum Strukturwandel im Einzelhandel. In: Münchner Geographische Hefte Nr. 36. Kallmünz: Lassleben.
- Hoppmann, M. (2004): Einzelhandel zwischen Eigendynamik und Steuerung – dargestellt am Beispiel der Stadtentwicklung von Leipzig. Unveröffentlichte Dissertation der Universität Leipzig, Institut für Geographie, Fakultät für Physik und Geowissenschaften.
- Iván, G. (1999): Két tucat bevásárlóközpont épül az idén országszerte. Magyar Hírlap (?) Photokópia, ohne Quellenangabe.
- Jürgens, U. (1994): Postsozialistische Transformation der Einzelhandelsstrukturen in Leipzig. In: Erdkunde 48, S. 302–304.
- Jürgens, U. (1995): Großflächiger Einzelhandel in den neuen Bundesländern und seine Auswirkungen auf die Lebensfähigkeit der Innenstädte. In: Petermanns Geographische Mitteilungen 139, S. 131–142.
- Jürgens, U. (1996): Einzelhandel in den neuen Bundesländern unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklung großflächiger Handelsbetriebe – dargestellt anhand der Beispiele Leipzig und Rostock. In: Berichte zur deutschen Länderkunde 70, H. 2, S. 327–346.
- Jürgens, U. (1998): Einzelhandel in den neuen Bundesländern – die Konkurrenzsituation zwischen Innenstadt und "Grüner Wiese" dargestellt anhand der Entwicklungen in Leipzig, Rostock und Cottbus. Kieler Geographische Schriften Band 98. Kiel.
- Köncse, T. (1998): A kereskedelem struktúrális átalakulási folyamata, a bevásárlóközpontok megjelenése. Gazdasági Minisztérium, Budapest, 4. 11. 1998, 4 S. + Beilagen (2 S.) Binnenmaterialie.
- Központi Statisztikai Hivatal (2004): Magyar Bevásárlóközpontok Szövetsége.
- Kurtán, L. (1998): Einige Aspekte des wirtschaftlichen Strukturwandels in Budapest. Projektplanung Leipzig, 22. 10. 1998 (Manuskript).
- Kurtán, L. (1999): Konzultáció a Magyar Köztársaság Gazdasági Minisztériumában Koppányi László főosztályvezetővel, a bevásárlóközpontok és a kiskereskedelem helyzetéről, problémáiról. Budapest, 24. 03. 1999 (Manuskript).
- Lüdtkje Daldrup, E. u. O. Weigel (2001): Revitalisierung der Innenstadt – Herausforderung für die Stadtentwicklung in Leipzig. In: Berichte zur Deutschen Landeskunde. 75, H. 2–3, S. 205–217.
- Munkatársainktól (1999): Terjeszkedő mamutok, tiltakozó lakók. Népszabadság, 26. 11. 1998, S. 9.
- Német, H. E. (1999): A közlekedési káoszt is tervezni kell. Népszabadság, 4. 03. 1999.
- Newby, P. (1993): Shopping as Leisure. In: Bromley, R. D. u. C. J Thomas (eds.): Retail Change – Contemporary Issues. London: UCL-Press. S. 208–228.
- Ott, T. (1997): Erfurt im Transformationsprozess der Städte in den neuen Bundesländern. Ein regulationstheoretischer Ansatz. Erfurt: Pädagogische Hochschule.
- Ott, T. (1997a): Zur Theorie der postsozialistischen Transformation in Ostdeutschland auf städtischer Ebene. In: Geographische Zeitschrift 85, H. 4, S. 213–230.
- Pető, B. (1998): Mi a baj az óriásokkal? In: Népszabadság 10. 11. 1998, S. 30.
- Prém, A. (1999): Fóton Cora, Budaörsön IKEA. In: Népszabadság, 25.08.1999.
- Pütz, R. (1997): Der Wandel der Standortstruktur im Einzelhandel der neuen Bundesländer: Das Beispiel Dresden. In: Meyer, G. (Hrsg.): Von der Plan- zur Marktwirtschaft. Wirtschafts- und Sozialgeographische Entwicklungsprozesse in den neuen Bundesländern. Mainzer Kontaktstudium Geographie, Bd. 3. Mainz: Universität Mainz. S. 37–65.
- Pütz, R. (1998): Einzelhandel im Transformationsprozess. Das Spannungsfeld von lokaler Regulierung und Internationalisierung am Beispiel Polen. Geographische Handelsforschung, Bd. 1. Passau: L.I.S.
- Rusznák, G. (1999): Plázalázban ég az ifjúság. In: Metro Újság, 7. 05. 1999, S. 8–9.
- Sándor, T. (1999): Versenyben maradtak a kisboltok. In: Népszabadság, 12. 04. 1999.

- Schäfer, A. (1998): Cityentwicklung und Einzelhandel. Hintergründe und Ansatzpunkte eines kommunalen Citymarketings zur Steigerung der Urbanität des "Einkaufszentrums City". Stuttgart: Verlag Dr. Kovacs.
- Schröder, F. (1999): Einzelhandelslandschaften in Zeiten der Internationalisierung. Birmingham, Mailand, München. Geographische Handelsforschung, Bd. 3. Passau: L.I.S.
- Schweitzer, A. (1999): Új bevásárlóközpont Budapesten. Centerben verik egymást. *Heti Világgazdaság*, 13. 11. 1999, S. 129–133.
- Síklaky, I. (1999): Kinek és miért éri meg bevásárlóközpontokat építeni? *Népszabadság*, 30. 01. 1999.
- Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung Freistaat Sachsen (1994): Landesentwicklungsbericht 1994. Dresden: Freistaat Sachsen.
- Stadt Leipzig – Dezernat für Planung und Bau (1999): Stadtentwicklungsplan Zentren – Entwurf 3 und 4/99. Unveröffentlicht. Leipzig: Dezernat für Planung und Bau.
- Stadt Leipzig, Dezernat für Planung und Bau (2000): Stadtentwicklungsplan Zentren. Beiträge zur Stadtentwicklung 28: Stadt Leipzig: Dezernat Planung und Bau.
- Stadt Leipzig, Dezernat für Planung und Bau (2003): Stadtentwicklungsplan Zentren. Zentrenpässe. Beiträge zur Stadtentwicklung 28: Stadt Leipzig: Dezernat Planung und Bau.
- Stadt Leipzig, Dezernat für Stadtentwicklung und Bau (1993): Örtliche Bauvorschrift für das Leipziger Stadtzentrum (historische Altstadt) (Gestaltungssatzung).
- Szirmai, S. P. (1999): Beszerzési szövetségek. Láncra verve. In: *Figyelő*, 11. 02. 1999, S. 18–19.
- T.K. (1999): Hipermarketek Zalában. In: *Népszabadság*.
- V.P.M. (1999): Újabb Mammút a Széna téren. In: *Népszabadság*, 4. 09. 1999.
- Változó (1999): Vásárlási szokások. Súlycsoportharmadik. In: *Figyelő*, 10–16. 06. 1999, S. 36.
- Vidéken (1999): Túl sok a hipermarket? In: *Népszabadság*, 20. 01. 1999, S. 14.

Der schöne Schein – Stadtimages in den postsozialistischen Großstädten Budapest und Leipzig

ZOLTÁN KOVÁCS¹ und MONIKA MICHEEL²

1. Fragestellung und Zielsetzung

Im Zuge der Globalisierung von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur, der EU-Osterweiterung und der zunehmenden europäischen Integration gewinnen lokale und regionale Politikstrategien an Bedeutung, die überschaubarere Räume als "Gegenentwurf" zu den Internationalisierungstendenzen gestalten. Die Folge ist ein zunehmender Wettbewerb von Städten und Regionen um Investitionen, Subventionen, Kaufkraftströme und qualifizierte Arbeitskräfte (z.B. Jensen-Butler 1997), der neue Handlungsfelder und Strategien der Kommunalpolitik erfordert. Diese Strategien sind vor allem durch die Hinwendung zu Denk- und Handlungsweisen gekennzeichnet, in denen sich die Hoffnung ausdrückt, Stadtentwicklungsprobleme mit Hilfe privatwirtschaftlicher Konzepte lösen zu können. Städte und Regionen werden selbst zu Produkten oder Waren, die – um erfolgreich in der Konkurrenz um Ressourcen zu sein – auch mit symbolischen Mitteln inszeniert werden.

Mit dem Verständnis einer "unternehmerischen Stadt" kommt es auch in den mittel- und osteuropäischen Staaten zu einer wachsenden Aufmerksamkeit so genannten weichen Standortfaktoren gegenüber, die als Attraktivitätsfaktoren für Beschäftigte und Entscheidungsträger in Wirtschaft und Politik relevant sind und auf die unternehmerische Tätigkeit, insbesondere auf die Standortwahl, direkte Auswirkungen haben (z.B. Grabow et al. 1995). Attraktivität, Freizeit- und Erlebnisqualitäten, Bildungs- und Kulturangebote, Erscheinungsbild oder Stadtimage sind die Faktoren, die vorrangig kommuniziert werden, wenn Städte in Wert gesetzt werden sollen. In der Begrifflichkeit des Marketings sind die "Positionierung" und die "Profilierung" einer Stadt die angewendeten Strategien, um langfristig Präferenzen für das "Produkt Stadt" zu erreichen (Meffert 1989, S. 5). Indem mit Hilfe von Imageplanungen und Standortmarketing gewünschte oder tatsächlich vorhandene

¹ Geographisches Forschungsinstitut der Ungarischen Akademie der Wissenschaften, H-1388 Budapest, P. O. B. 64. E-mail.: zkovacs@helka.iif.hu

² Leibniz-Institut für Länderkunde, D-04329 Leipzig, Schongauerstr. 9. E-mail: M_Micheel@ifl-leipzig.de

Eigenschaften propagiert werden, wird eine doppelseitige Strategie verfolgt. Nach außen soll das Werben um Investitionen etc. und nach innen die Zufriedenheit der Bevölkerung gefördert werden.

Die Tatsache, dass Images – vor allem in einer Informationsgesellschaft – Orientierung und Differenzierung ermöglichen und damit Ansatzpunkte für Gestaltung und Manipulation darstellen, soll an dieser Stelle nicht diskutiert werden. Unbestritten ist, dass Images auf Seite der Rezipienten helfen, Komplexität zu reduzieren und Wahrnehmung zu strukturieren, und dass sie auf Seite der Produzenten die wesentlichen Inhalte einer Selbstdarstellung fokussieren und transportieren sollen. Der Hinweis auf ‚mehr Schein als Sein‘ ist jedoch ein berechtigter und häufig geübter Kritikpunkt an einer Politik, die Städte um der Vermarktung wegen inszeniert. Von Seiten der "Macher" werden weder der normative Gehalt der geplanten Stadtimages noch die Rolle der beteiligten Akteure hinterfragt.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf eine Untersuchung der Images von Budapest und Leipzig am Ende der 1990er Jahre, die auf Vorstellungsbildern der Bevölkerung, insbesondere einer ausgewählten Bevölkerungsgruppe, nämlich Studierenden, beruht. Ausgehend von der Feststellung, dass viele Akteure mit unterschiedlichen Interessen durch viele Kampagnen ein diffuses Bild einer Stadt schaffen und der Eindruck einer gewissen Beliebtheit in der Öffentlichkeit entsteht, stellen sich folgende Fragen:

- Wie ist das Image jenseits der Hochglanzbroschüren beschaffen?
- Welche Komponenten sind relevant für das Image der eigenen und der fremden Stadt?
- Wie beurteilen Einwohner und Fremde die Städte und deren Entwicklungschancen?
- Welche Schlussfolgerungen lassen sich daraus für die Stadtentwicklung ziehen?

2. Begriff und Funktionen von Images

2.1. Der Image-Begriff

Der Terminus ‚Image‘ gilt als ein "multidisziplinärer Omnibusbegriff" (Rühl 1993, zit. in Stegmann 1997), der sich seit Jahrzehnten in wissenschaftlichen wie in alltagsweltlichen Zusammenhängen einer ungebrochenen Beliebtheit erfreut.

Im Sinne politisch stereotyper Vorstellungen wird der Imagebegriff bereits in den 1920er Jahren in den USA als wissenschaftlicher Fachterminus verwendet, findet jedoch zunächst keine weitere Verbreitung, bevor er dort in den 1950er Jahren in den Wirtschaftswissenschaften als Fachbegriff eingeführt und schnell populär wird. Für die Geographie entdeckt Kevin Lynch das Image mit der Untersuchung "The Image of the City" (1960), in der er die Bedeutung der äußeren Form der Stadtland-

schaft für ihre Bewohner untersucht und damit erstmals die Stadtgestalt als Untersuchungsgegenstand in den Mittelpunkt der Betrachtung rückt. Seit Beginn der 1970er Jahre wird der Begriff des Images auch im deutschen Sprachraum auf Städte angewendet. In die deutsche Geographie hält er mit Ganser (1970) und Ruhl (1971) Einzug. Erste imagebezogene Untersuchungsansätze in Ungarn stammen aus den 1990er Jahren (z.B. Cséfalvay u. Fischer 1990), größere, systematische Untersuchungen stehen jedoch noch aus.

Heute lassen sich vereinfacht im Wesentlichen zwei unterschiedliche wissenschaftliche Beschäftigungsfelder mit dem Thema Image identifizieren: (1) aus der Absatzforschung stammende wirtschaftswissenschaftliche Ansätze, die die Notwendigkeit der aktiven Gestaltung von Images betonen, und (2) sozialwissenschaftliche Untersuchungen zu der gesellschaftlichen Bedeutung und den Bedingungen der Konstruktion von Images.

(1) Seine Popularität in den Wirtschaftswissenschaften, insbesondere im Marketing, verdankt das Image unter anderem der Tatsache, dass es eine Verbindung zwischen vermeintlich objektiven Gegebenheiten und dem Bewusstsein eines Menschen zu schaffen scheint. Wie eine Black Box, die das Geheimnis der Verhaltensrelevanz von Vorstellungen beinhaltet, wird das Image als handlungsleitend für den Menschen bzw. den Kunden angesehen, dessen Entscheidungen sich nicht danach richten, wie ein Gegenstand oder Sachverhalt beschaffen ist, sondern wie er meint, dass dieser beschaffen sei (zum Konsumentenverhalten: Kroeber-Riel u. Weinberg 1999; zum Marketing: Meffert 1990, 1998).

(2) Die zunehmend auf öffentliche Bereiche übertragenen Absatzstrategien liefern den Sozialwissenschaften neue, eher kritische Untersuchungsansätze, die sich stark auf die Aspekte der Konstruktion und der Manipulation von gesellschaftlicher Wirklichkeit stützen. Als Indikator gesellschaftlicher Prozesse zwischen kollektiver und personaler Identität, Wahrnehmungssteuerung und den Fragen nach (Definitions-) Macht und Herrschaft sowie der symbolischen Aufladung von Räumen und Orten werden Akteure, Ideologien und Ziele solcher Konstruktionen hinterfragt (z.B. Harvey 1989; Reese-Schäfer 1999).

Um den Imagebegriff konkret auf die Stadt zu beziehen und abzugrenzen von synonym gebrauchten Begriffen, wie Einstellung oder Einbildung, wollen wir auf die Definition von Duss (1977, S. 11) zurückgreifen, der das Image "als Vermittlungsfaktor zwischen den realen Gegebenheiten der Stadt einerseits und den individuellen Orientierungs- und Handlungsmustern der ihr gegenüber tretenden Einwohner, Besucher, Unternehmer usw. andererseits" beschreibt und damit den Ruf einer Stadt bzw. das Vorstellungsbild von einer Stadt meint.

Hinsichtlich der Untersuchung von Images lassen sich zwei Ebenen unterscheiden, (1) die Imageanalyse (horizontale Ebene), die nach "Rezipienten" zwischen Innensicht und Außensicht differenziert, (2) die Imageplanung (vertikale Ebene), die nach vorhandenen und gewünschten Eigenschaften zwischen Ist- und Soll-Image unterscheidet (vgl. Abb. 1).

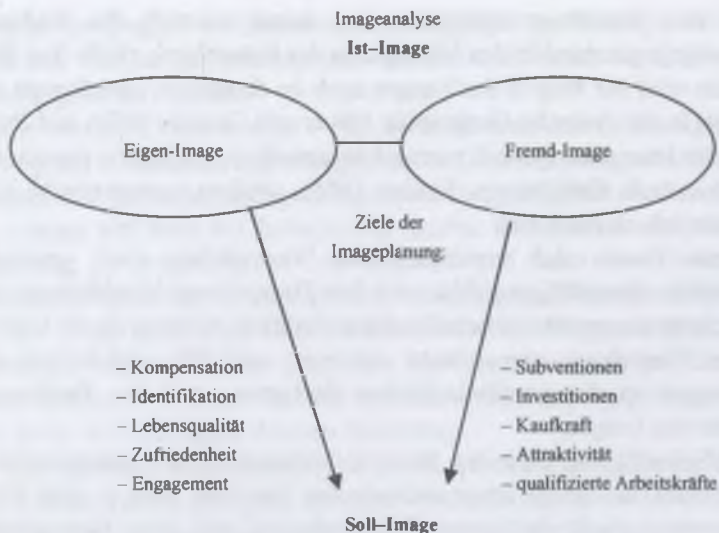


Abb. 1: Struktur und Funktionen von Stadtimages
Entwurf: Micheel, M. (n. Toepfer, A. 1993)

(1) Die Imageanalyse untersucht den Ist-Zustand und bestimmt damit die Ausrichtung der Imageplanung. Das Ist-Image repräsentiert die öffentliche Meinung über einen Sachverhalt und wird wiederum unterschieden in Eigen- und Fremdimage. Während das Eigenimage auf persönlichen Erfahrungen der in der Stadt oder der Region lebenden Menschen beruht, das den Grad der Vertrautheit der Menschen widerspiegelt, ist das Fremdimage, das Außenstehende aufgrund einer geringeren Informationsbasis bilden, meist diffus.

Analytisch lassen sich bestehende Images auf verschiedene Weise in Dimensionen einteilen, wie beispielsweise Stegmann (1997, S. 18), der zwischen sozialräumlichen, funktionsräumlichen und physisch-materialen bzw. physiognomischen Images unterscheidet. Grabow et al. (1995, S. 106) trennen aus Sicht einer Imageproduktion nach wirtschaftlichen, kulturellen, geschichtlichen und räumlichen Bildern von Städten, wobei persönliche oder soziale Aspekte unberücksichtigt bleiben.

(2) Ziel der Imageplanung ist die Überführung des Ist-Zustandes in den Soll-Zustand. Die Überwindung der Diskrepanz bzw. die Angleichung des – nach dem oben skizzierten Marketingverständnis – vorliegenden Dualismus von Marketinginstrument und subjektivem Vorstellungsbild ist die Aufgabe der Imageplanung. Die Planungsprozesse sind demnach an absatzwirtschaftlichen Grundsätzen orientiert, d.h. die Beeinflussung bzw. die Veränderung des Images hat immer die Verbesserung im Sinne einer Profilierung zum Ziel. Da die Imageplanung der Durchsetzung von politischen und ökonomischen Zielen dient, wird hier von einer Imagepolitik gesprochen (z.B. Bleier 1999; Luutz 2002).

2.2. Funktionen von Images

Die Betrachtung des Stadtimages als weicher Standortfaktor, wie sie in der Regel Bestandteil heutiger Stadtentwicklungskonzeptionen ist, verweist auf die Zuschreibung verschiedenster Funktionen zwischen Außen- und Innenwirkung. Ein positives Stadtimage soll der Verödung der Städte entgegenwirken, den Umsatz der Stadt erhöhen, die Umlandbevölkerung an die Stadt binden, Industrie ansiedeln, Rendite-, Standort- und Attraktivitätsfaktor sein, bei den Bürgern ein Wir-Gefühl erzeugen, den Ortsstolz fördern, eine Stadtidentität schaffen, ein Gegengewicht zur Globalisierung schaffen, die Bevölkerung halten, Lebensqualität und Zufriedenheit steigern, bürgerschaftliches Engagement erreichen, psychische Aufrichtung der Bevölkerung in problembelasteten Großstädten oder Stadtvierteln leisten etc. Diese beliebige Zusammenstellung aus verschiedenen Publikationen ließe sich endlos fortführen, wenn es darum ginge, die Notwendigkeit einer kommunalen Imageplanung zu begründen.

Stadtimage ist in seiner Bedeutung nicht nur normative Größe im Stadtentwicklungsprozess, sondern auch Messwert bzw. Maßstab für den kommunalpolitischen Erfolg, was wiederum unterstreicht, wie hoch seine Wertschätzung innerhalb der Kommunen ist (vgl. Funke 1994; Riebel 1993). So erklärt sich die Konjunktur der Imageplanungen im Rahmen der Stadtentwicklungspolitik, für die synonym auch Imagekonzeptionen, Imagekreationen, Imageproduktion, Imagepolitik oder Imageinszenierungen gebraucht werden.

Begriffe, die verdeutlichen, dass es sich um Formen der Manipulation und Konstruktion von Stadt handelt, deren bewusste Steuerung für möglich gehalten wird (z.B. Ganser 1970). Wird das Image als ein (multifunktionales) Steuerungsinstrument im Stadtentwicklungsprozess verstanden, erlangt die Konstruktion von Images eine neue Funktion in der Stadtpolitik. Auch Marketingfachleute sprechen im Zusammenhang mit der Imageplanung von einer neuen Schlüsselvariablen im Rahmen der Steuerung zwischenmenschlicher und gesellschaftlicher Prozesse (z.B. Nieschlag et al. 1997).

Konzipiert wird das Image häufig unter Rückgriff auf bzw. als Wiederbelebung von historischen Traditionen, die nicht selten erfunden, konstruiert oder offiziell neu begründet werden.

Zugrunde liegen ihnen die Rekonstruktionsversuche einer bürgerlichen Stadt, die nostalgisch und pseudo-gemütlich den schönen Schein des attraktiven Ortes schaffen sollen, um so zur Entfaltung kreativer Dynamik beizutragen, aber auch um soziale Disparitäten zu verkleiden. Mit wenig Geld solle eine Stadt oder Region attraktiver erscheinen als sie ist (z.B. Krüger 1988).

Der "Verkleidung sozialer Wirklichkeit" (Durth 1988) diene die Inszenierung städtischer Scheinwelten, so die häufigst geübte Kritik (z.B. Häussermann u. Siebel 1993; auch Boettner 1998 et al. zur Konzentration auf die Durchführung von Großereignissen).

3. Die empirische Untersuchung der Stadtimages von Budapest und Leipzig

Den wesentlichen Bestandteil der Untersuchung stellt eine schriftliche Befragung mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens dar, die im Dezember 1998 mit Studierenden der Eötvös Loránd Universität Budapest, Fachgebiet Geographie, und der Universität Leipzig, Institut für Geographie, durchgeführt wurde.

Vorab wurden Analysen der von Seiten der Städte, der Tourismusbüros sowie der örtlichen Presse publizierten Bilder durchgeführt, die Anhaltspunkte über die zu untersuchenden Komponenten des Images lieferten und in entsprechende Antwortkategorien umgesetzt wurden. Vergleichend wurden außerdem weitere Befragungen hinzugezogen und die verschiedenen Akteure, ihre Organisationsformen und ihre Zielgruppen ermittelt. Damit wird dem oben beschriebenen dualen Zugang von Imageforschungen Rechnung getragen, nach dem zwischen Marketing-Instrument einerseits und subjektiver Wissensstruktur andererseits unterschieden wird.

3.1. Die Zusammensetzung der Stichprobe

Beim Entwurf des Fragebogens wurden weitere vergleichbare Erhebungen und Untersuchungen zu Stadtimages berücksichtigt (Cséfalvay u. Fischer 1990; Micheel 1995; Stegmann 1997). Der Fragebogen wurde identisch in beiden Sprachen aufgebaut und die Fragen jeweils analog zur eigenen und zur fremden Stadt gestellt.

Die Stichproben umfassen in Budapest 174 und in Leipzig 166 befragte Studierende, welches in beiden Studienorten über 60 Prozent aller Studierenden der Geographie sind. Das Durchschnittsalter ist zum Zeitpunkt der Befragung mit 21 Jahren (Geburtsjahre 1976 und 1977) in beiden Stichproben identisch.

Neben pragmatischen Überlegungen hinsichtlich Durchführbarkeit (begrenzte Kapazitäten im Rahmen des Projektes) und Vergleichbarkeit zwischen den Untersuchungsgruppen (gleiches Alter und äquivalente Ausbildung, geringere Nivellierung von Aussagen bei vergleichsweise kleinen Stichproben), spricht vor allem die Ausbildung für die Studierenden, die im Vergleich zur Durchschnittsbevölkerung als überdurchschnittlich gut informiert hinsichtlich der Fragestellung betrachtet werden, da raumbezogene Kenntnisse zumindest unterstellt werden können. Für eine junge Bevölkerungsgruppe spricht schließlich eine gewisse Unvoreingenommenheit hinsichtlich tradiertur Vorurteile, da sie wesentliche Sozialisationsprozesse erst nach der politischen Wende durchgemacht hat. Die Bildung von Klischees und Vorurteilen gegenüber der jeweils anderen Stadt, vermittelt durch sozialistische Ausbildung und Lehrbücher, spielte nicht mehr die Bedeutung im Lern- und Bildungsprozess der Befragten. Im Vergleich zu älteren Generationen kann man von einem durchaus aktuelleren und damit für die Frage nach Entwicklungsprozessen relevanteren Vorstellungsbild ausgehen, da politische Bildung oder Reiseerfahrungen vor der Wende weniger prägend sind.

Zusätzlich kann von einer bewussten Auswahl des Studienortes ausgegangen werden, zumindest bei dem Teil der Befragten, der nicht in der entsprechenden Universitätsstadt aufgewachsen ist. Um die Bedeutung der Studienortwahl zu relativieren, ist der Wohnort vor Studienbeginn (Heimatort) bzw. der Ort, an dem man die längste Zeit seines Lebens verbracht hat, als wichtiges Kriterium bei der Interpretation raumbezogener Aussagen zu berücksichtigen. In Budapest ist der Anteil der in der Stadt aufgewachsenen mit 44,8% deutlich höher als in Leipzig, wo nur 37,3% in der Stadt aufgewachsen sind. Hier spiegelt sich die Stellung Budapests im ungarischen Städtesystem wider; in der Stadtregion Budapest leben rund 25% der Einwohner des Landes.

Bei beiden Universitäten kann man von einem regionalen Einzugsbereich sprechen. Budapest ist vor allem für Studierwillige aus Westungarn attraktiv, da sich in diesem Landesteil keine weitere Universität mit dem Studienfach Geographie befindet. Das Einzugsgebiet der Leipziger Universität liegt im Wesentlichen in Westsachsen (nur 21% der Befragten kommen aus anderen Bundesländern, alleine 9% aus dem benachbarten Sachsen-Anhalt).

Die Bedeutung der Nähe zum Heimatort wird auch durch die Gründe der Studienortwahl unterstrichen. In beiden Städten wird die Nähe an erster Stelle genannt (Budapest 44,0%, Leipzig 32,8%). Budapest hat einen hohen Anteil an Einheimischen zu verzeichnen, der sowohl mit der Größe der Stadt als auch mit der Bekanntheit der Universität als der größten des Landes (33,0% nennen den guten Ruf der Uni) zu erklären ist. Weiterhin stellen die Kosten der Ausbildung eine im Vergleich zu Leipzig höhere Belastung der Familien dar, was zu einer längeren Wohndauer bei den Eltern führt. In Leipzig ist der Ruf der Universität weniger bedeutsam (9,1%), so dass von einer entsprechend höheren Relevanz der sogenannten weichen Standortfaktoren ausgegangen werden kann, zählt man hierzu auch die in der Stadt wohnenden Freunde und Bekannten (weiche Standortfaktoren zusammengefasst 45,2%). Für die Attraktivität als eine interessante Stadt werden in Budapest 8,3%, in Leipzig immerhin 27,0% der Nennungen gezählt.

Während die Wohndauer und die Studienortwahl für die Vorstellungen von der eigenen Stadt (Eigenimage) eine Rolle spielen, wird die Besuchshäufigkeit bzw. Reiseerfahrung bei der Interpretation der Vorstellungen von der jeweils anderen Stadt (Fremdimage) relevant. Historisch betrachtet waren die Beziehungen zwischen Ungarn und der DDR einerseits auf offizieller Seite durch eine gewisse Konformität der politischen Beziehungen unter den RGW-Staaten gekennzeichnet, auf der anderen Seite herrschte auf der Ebene der Bevölkerung ein Ungleichgewicht hinsichtlich persönlicher Freiheit und Reisemöglichkeiten. Ungarn besaß für die DDR-Bürger nicht zuletzt wegen der Möglichkeit, westdeutsche Verwandte zu treffen, einen wesentlich höheren Stellenwert als Reiseziel als umgekehrt. Das unterschiedliche Attraktivitätsniveau von Budapest und Leipzig muss nicht explizit genannt werden, um zu erklären, warum auch zehn Jahre nach den politischen Veränderungen die Besuchshäufigkeit ungleichgewichtig verteilt ist. Von den Budapester Studierenden

sind 88,5%, von den Leipzigern 52,4% noch nie in der anderen Stadt gewesen. So kann man von einer besseren Kenntnis der Leipziger Studierenden ausgehen, die bei 47,6% der Befragten auf Primärinformationen beruhen. Häufiger als einmal in der anderen Stadt waren immerhin 40 Leipziger (24,1%), jedoch nur drei Budapester (1,7%).

3.2. *Eigenimage und Fremdimage von Studierenden*

Die folgende differenzierte Betrachtung der Struktur des Images wird zunächst getrennt nach den Städten dargestellt (Kapitel 4. Budapest, Kapitel 5. Leipzig), die jeweils eine gegenüberstellende Betrachtung des Eigen- und des Fremdimages beinhaltet.

Das **Eigenimage** beruht auf persönlichen Erfahrungen der in der Stadt oder der Region lebenden Menschen, das den Grad der Vertrautheit der Menschen mit dem Raum widerspiegelt. Das mit Hilfe der Befragung von Studierenden der Geographie ermittelte Eigenimage von Budapest bzw. Leipzig beruht auf mehreren Fragen:

- spontane Assoziationen zum Begriff Budapest bzw. Leipzig,
- Ziele, die man Besuchern zeigen würde,
- Zustimmung zu publizierten **Raumbildern** bzw. **Etiketten** und
- Bewertung von **Statements** über die Situation der Stadt.

Das **Fremdimage**, das Außenstehende von der Stadt haben, gibt zunächst Auskunft über die Informiertheit der Probanden und gilt aus der Marketingperspektive als Indikator für den Erfolg von Image-Kampagnen. Dieses wurde beispielsweise durch Wiederholungsbefragungen nachgewiesen, wie sie die Stadt Leipzig durchführt (Stadt Leipzig 1996, 1999, 2002).

Das Fremdimage wurde mit Fragen untersucht, die ähnlich denen zur eigenen Stadt gestellt wurden, wobei sich die Ermittlung des Fremdimages aufgrund der geringeren Vertrautheit mit der anderen Stadt auf Fragen zur Außenwahrnehmung konzentriert:

- spontanen Assoziationen zum Begriff Budapest bzw. Leipzig und
- der Bewertung von Statements über die Situation der jeweils fremden Stadt.

Raumbilder oder **Etiketten** werden in kommunikativen Zusammenhängen zur Umschreibung bzw. als Code für Sachverhalte, historische oder politische Ereignisse oder eben auch zur Beschreibung von Orten gebraucht, die Informationen bündeln, strukturieren und reduzieren. Ausgehend von Publikationen und Werbematerialien, die der Selbstdarstellung dienen, wurden die häufigst publizierten Etiketten ermittelt, denen aufgrund ihres hohen Verbreitungsgrades eine imagebildende Funktion unterstellt wird. Die sieben bzw. acht wichtigsten Raumbilder wurden als Kategorien in den Fragebogen aufgenommen und durch die Befragten gewichtet bewertet bzw. erweitert.

Mit dem Abfragen von **Statements** sollen Einstellungen zu und ggf. auch Vorurteile gegenüber den Städten ermittelt werden. In beiden Städten wurden

vergleichbare Statements zu Budapest und Leipzig abgefragt, die sich auf die gegenwärtige Situation beziehen und die im Wechsel einen positiven und einen negativen Grundtenor haben.

4. Die Komponenten des Images von Budapest

Zunächst wurden die **Assoziationen** der Studierenden abgefragt. Die offene Frage "Was fällt Ihnen spontan zu Budapest ein?" soll Auskunft über die Vorstellungen, über die Informiertheit, aber auch über die Vorurteile der Befragten geben. Es zeigt sich zum einen, dass die Vorstellungen von der eigenen Stadt wesentlich nuancierter ausfallen als die von der fremden Stadt, zum anderen, dass die Leipziger differenziertere Vorstellungen von Budapest haben als umgekehrt die Budapester von Leipzig. Nicht nur die Stellung Budapests im ungarischen und europäischen Städtesystem und die häufigeren Besuche der Leipziger Studierenden in Budapest, sondern auch der vergleichsweise geringe Bekanntheitsgrad Leipzigs im Vergleich zu anderen deutschen Städten sind dafür ausschlaggebend.

Das Image von Budapest bei den ungarischen und den deutschen Studierenden unterscheidet sich in vieler Hinsicht, stimmt aber auch in manchen Punkten überein (vgl. Abb. 2 und Abb. 3). In den Nennungen zu Budapest spiegeln sich in beiden Gruppen die vielfältigen Eindrücke von einer Metropole wider. Neben der naturräumlichen Lage an der Donau und den Wahrzeichen – sowohl Gebäude (Parlament, Burgviertel mit Fischerbastei und Matthiaskirche), als auch Landschaftselemente (Budaer Berge, Gellért Berg mit Zitadelle) – spielen auch typische Erscheinungen einer Großstadt eine Rolle wie Umweltverschmutzung, Überfüllung, Verkehrsbelastungen oder Kriminalität.

In beiden Gruppen steht die naturräumliche Einbettung der Stadt an erster Stelle der genannten Assoziationen (Donau und Brücken). Das Budapest-Image der Budapester fällt erwartungsgemäß viel differenzierter aus als das der Leipziger. Die Budapester assoziieren neben den bekannten Bildern von der Lage, der Hauptstadt und bestimmter Wahrzeichen gleichrangig auch die Umweltverschmutzung und die überfüllte Stadt. Dieses entspricht offenbar der Perspektive einheimischer Stadtbewohner, die negative Entwicklungen einer Metropole, zu denen auch das Verkehrschaos, die Lärmbelästigung oder eine hohe Kriminalität zählen, täglich miterleben, während Touristen in der Stadt solche Eindrücke ausblenden können und wollen. Wahrnehmungen von schlechten Verkehrsbedingungen und Umweltproblemen wurden bereits in früheren Erhebungen festgestellt (Cséfalvay u. Fischer 1990). Geringere Bedeutung gegenüber den erwähnten Assoziationen haben die Aspekte, die für die Studienortwahl von Bedeutung sind, wie Freunde und Familie ("Heimat"), das Studium ("Universität") und die Freizeitmöglichkeiten ("Vergnügen/Nachtleben").

Im Vergleich zu den Budapestern konzentrieren sich die Antworten der Leipziger Studierenden auf weniger Merkmale. Ihr Budapest-Image setzt sich sowohl

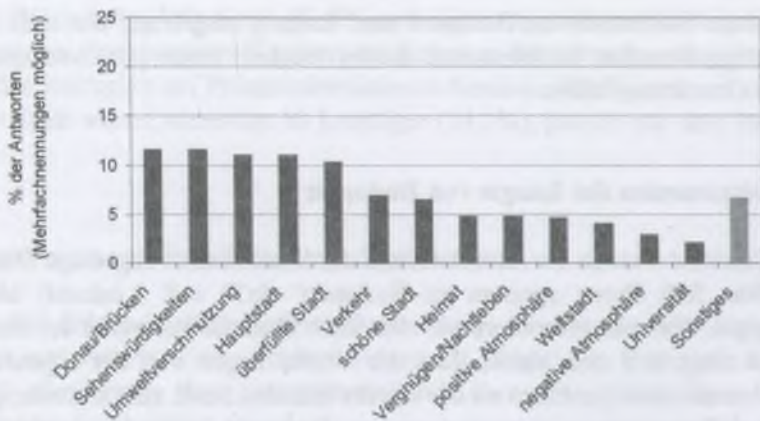


Abb. 2: Assoziationen zu Budapest von Budapester Studierenden
Quelle: eigene Erhebung 1998. Stichprobe: n = 173

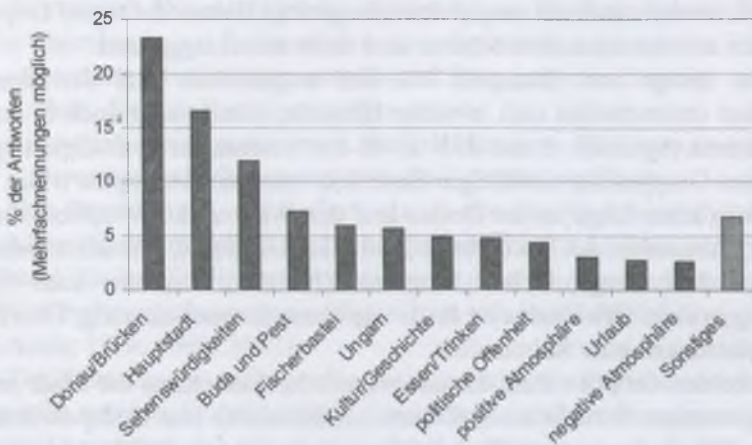


Abb. 3: Assoziationen zu Budapest von Leipziger Studierenden
Quelle: eigene Erhebung 1998. Stichprobe: n = 157

aus topographischen und kulturell-historischen Informationen, die aus Lehrbüchern und Reiseführern stammen, als auch aus während früherer Besuche gesammelten und stark durch den Tourismus geprägten individuellen Erinnerungen zusammen (Atmosphäre, Essen/Trinken, Urlaub). Über die Hälfte aller Nennungen beziehen sich auf drei Aspekte, die ein eindeutig touristisches Image beschreiben, wobei die mit der Lage zusammenhängenden baulichen Gegebenheiten in der Stadt (Donau mit Brücken und andere Sehenswürdigkeiten) am wichtigsten sind.

Eine Differenzierung nach Reisenden und Nichtreisenden (rd. 50% zu 50%) zeigt, dass sich die Nennungen der Nichtreisenden überdurchschnittlich häufig auf abstrakte politische Zuordnungen beziehen: Budapest = Hauptstadt = Ungarn. Die

Gleichsetzung Budapests mit der Rolle Ungarns während des politischen Umbruchs in Ost-Mitteuropa und dem Fall der Mauer sind auf medial vermitteltes Wissen zurückzuführen. Weiterhin wird von den Nichtreisenden die wenig konkrete Assoziation "Urlaub" genannt, während Reisende spezielle touristische Bilder bzw. Klischees vor Augen haben wie die Fischerbastei, die Donau und ihre Brücken sowie verschiedene andere Sehenswürdigkeiten.

Unterscheidet man die genannten Assoziationen nach positiven, negativen oder neutralen Aussagen, waren die positiven Image-Komponenten bei den Leipzigern deutlich häufiger vertreten (61,0%) als in bei den Budapestern (44,5%). Umgekehrt werden von den deutschen Studierenden nur 2,6% negative Aspekte genannt, während bei den ungarischen Studierenden 31,5% negative Assoziationen vorkommen und 24% der Nennungen als neutral bezeichnet werden können (Hauptstadt, Weltstadt, Universität).

Zusammenfassend kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass das Eigenimage nicht nur viel differenzierter, sondern auch viel kritischer und deshalb negativer als das Fremdimage ist. Gleichzeitig ist das Fremdimage viel abstrakter und wird eher mit städtischen Wahrzeichen und historischen Gegebenheiten verbunden.

Ein weiteres Kennzeichen des Eigenimages ist die Einschätzung dessen, was für einen **Besucher** sehenswert wäre. Die offene Frage "Was zeigen Sie einem ausländischen Besucher in Budapest, wenn Sie einen Tag Zeit hätten?" wurde nur den ungarischen Studierenden gestellt.

Fast alle Antworten beziehen sich auf Sehenswürdigkeiten, die das offizielle Bild der Stadt nach außen repräsentieren und die mit den aus den Broschüren ermittelten Raumbildern übereinstimmen, die in der alltäglichen Lebenspraxis jedoch nicht die Rolle spielen. Im Vergleich zu den Assoziationen zur eigenen Stadt beschränken sich die Punkte, die man einem Besucher zeigt, auf real existierende Gegebenheiten, d.h. auf die räumliche Dimension des Images. An erster Stelle steht bei den Nennungen von Sehenswürdigkeiten das Burgviertel mit der Fischerbastei, gefolgt vom Heldenplatz mit dem Stadtwäldchen und dem Parlament (vgl. Abb. 4). Hier wird offensichtlich einer Erwartungshaltung von Touristen entsprochen, die – so wird unterstellt – allgemein verbreitete Vorstellungen bestätigt finden möchten.

Überraschenderweise war der Anteil der Antworten, der sich nicht auf die touristischen Sehenswürdigkeiten, sondern auf lokale Besonderheiten bezieht, relativ niedrig (unter 10%). Sehr wenige Budapestern Studierende würden ihrem Gast Orte zeigen, die von den üblichen touristischen Sehenswürdigkeiten abweichen, wie ihr Wohnumfeld, die Universität oder lokale kulturelle oder gastronomische Attraktionen. Die Studierenden halten Eindrücke von ihrem eigenen alltäglichen Leben offensichtlich für Besucher für weniger interessant, so dass zwischen einer Bezugnahme auf die Erwartungshaltung der Touristen und einem alltäglichen Aktionsraum der Einheimischen unterschieden werden kann.

Nach der Analyse von Reiseführern, Lehrbüchern und touristischen Broschüren wurden acht mit Budapest stark verknüpfte, markante **Raumbilder** bzw. **Etiketten** ausgewählt und in den Fragebogen aufgenommen (vgl. Michalkó 1999).

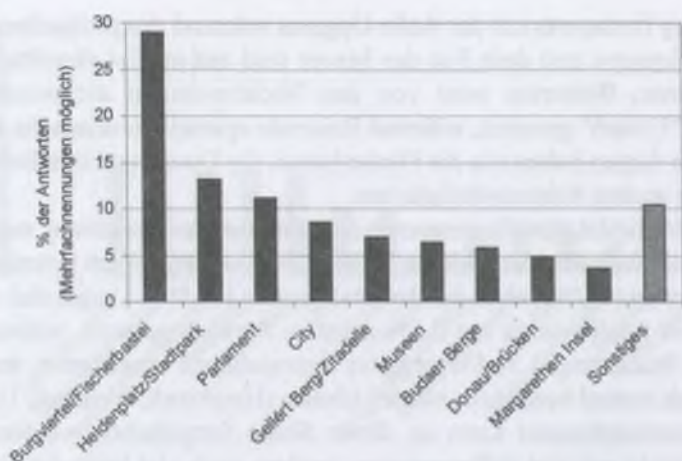


Abb. 4: Was zeigen Sie Ihrem Besuch in Budapest?
Quelle: eigene Erhebung 1998. Stichprobe: n = 174

Mit der Zustimmung zu publizierten Raumbildern wurde deren Wirksamkeit hinsichtlich Imagebildung überprüft. Die Antworten sollten nach ihrer Bedeutung gewichtet werden. Die Ergebnisse werden nach absoluter und gewichteter Häufigkeit in Tab. 1 dargestellt.

Von den publizierten Raumbildern der Stadt Budapest halten die Studierenden die "Kulturstadt" für das wichtigste Etikett (rd. ein Viertel der gewichteten Antworten), während der bekannte Slogan "Königin der Donau" auf Platz 2 folgt. Möglicherweise spiegeln sich Effekte des raschen Ausbaus der Marktwirtschaft, die wirtschaftliche

Tab. 1: Bewertung publizierter Raumbilder von Budapest

| Raumbild | Häufigkeit (Summe aller Nennungen) | gewichtete Häufigkeit (nach 1., 2. und 3. Wahl) | Prozentanteil (der gewichteten Häufigkeit) |
|-------------------------|--|---|--|
| Kulturstadt | 93 | 205 | 24,0 |
| Königin der Donau | 70 | 163 | 19,2 |
| Stadt der Möglichkeiten | 64 | 143 | 16,8 |
| Universitätsstadt | 64 | 115 | 13,5 |
| Bäderstadt | 59 | 114 | 13,4 |
| Messestadt | 22 | 37 | 4,3 |
| Festivalstadt | 16 | 25 | 2,9 |
| Stadt der Kaffeehäuser | 16 | 22 | 2,6 |
| Sonstige | 16 | 28 | 3,3 |
| Summe | 420 | 852 | 100,0 |

Quelle: eigene Erhebung

Dynamik und die daraus resultierenden persönlichen Karrierechancen wider, wenn die Studierenden die "Stadt der Möglichkeiten" besonders häufig nennen (16,8%). Außerdem halten die Studierenden die Etiketten "Universitätsstadt" (13,5%) und "Bäderstadt" (13,4%) für wichtig. Die häufige Nennung der Universitätsstadt lässt sich mit dem persönlichen Hintergrund der Befragten erklären. Dass das Image der Bäderstadt eine feste Komponente des Budapest-Images darstellt, haben auch Cséfalvay u. Fischer (1990) in ihrer Untersuchung unter Budapester Studierenden der Geographie im Jahre 1989 nachgewiesen.

Etwas überraschend erscheint die Tatsache, dass traditionelle Budapester Etiketten wie die "Messestadt" und die "Stadt der Kaffeehäuser" kaum Resonanz finden, was ebenfalls mit dem persönlichen Hintergrund der Befragten erklärt werden kann, die in Bezug auf Alter und Lebensstil nur einen bestimmten Ausschnitt der Bevölkerung repräsentieren. Die Etiketten "Messestadt" und "Stadt der Kaffeehäuser" werden von der Globalisierung bzw. von neuen Einrichtungen, wie Schnellimbis Ketten und Billardsalons, verdrängt.

Weiterhin ist bemerkenswert, dass das seit Anfang der 1980er Jahre regelmäßig stattfindende Budapester Frühlingsfestival (Konzerte und andere Musikveranstaltungen) sehr wenig Eindruck bei den Studierenden hinterlässt, nur 2,9% der Befragten halten Budapest für eine "Festivalstadt".

Die nächste Frage – sowohl für die ungarischen als auch für die deutschen Studierenden – bezog sich wiederum auf gängige Vorstellungen wie sie in den Medien und Publikationen verbreitet werden. Dazu wurden den Studierenden fünf kurze **Statements** zu Budapest vorgestellt und abgefragt, wie weit diese Aussagen ihren eigenen Vorstellungen entsprächen. Um ein vergleichbares Bild zu erreichen, wurden die Antworten der Budapester und der Leipziger Studierenden in einer gemeinsamen Tabelle zusammengefasst und gegenübergestellt (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Statements zu Budapest

| Statements zu Budapest (% der Antworten, B = Budapester, L = Leipziger Studierende) | | trifft zu | trifft eher zu | trifft eher nicht zu | trifft nicht zu | keine Meinung |
|--|---|-----------|-------------------|----------------------------|--------------------|------------------|
| Budapest steht als Symbol für den politischen Wandel in Ost-Mitteleuropa | B | 32,8 | 45,4 | 14,4 | 2,9 | 4,6 |
| | L | 18,7 | 31,9 | 17,5 | 7,8 | 24,1 |
| Budapest war in der Vergangenheit wesentlich bedeutender als heute | B | 17,8 | 19,5 | 31,0 | 29,3 | 2,3 |
| | L | 13,3 | 33,3 | 18,8 | 4,8 | 29,7 |
| Budapest ist die „Königin der Donau“ | B | 18,5 | 37,0 | 28,9 | 10,4 | 5,2 |
| | L | 27,1 | 33,7 | 10,2 | – | 28,9 |
| Kriminalität und organisiertes Verbrechen sind Kennzeichen von Budapest | B | 20,7 | 42,0 | 31,6 | 4,6 | 1,1 |
| | L | 4,8 | 21,7 | 22,3 | 6,0 | 45,2 |
| Budapest ist eine moderne und innovative Metropole | B | 33,7 | 40,1 | 18,0 | 2,3 | 5,8 |
| | L | 15,1 | 30,1 | 8,4 | 0,6 | 45,8 |

Quelle: eigene Erhebung

Auch hier ist festzustellen, dass die Meinungen der Budapester Studierenden wesentlich differenzierter als die der Leipziger ausfallen, die bei manchen Aussagen eher ratlos und unsicher sind. Auf der Leipziger Seite zeigt sich ein deutlich höherer Anteil von Meinungslosen; in zwei der fünf Statements entfällt die höchste Zahl der Nennung auf die Spalte "keine Meinung".

Das Statement "Budapest steht als Symbol für den politischen Wandel in Ost-Mitteuropa" wird von 80% der Budapester Studierenden für mehr oder weniger richtig gehalten. Dies zeigt, dass die vor allem von den Medien und Politikern verfolgte Selbstdarstellung Ungarns als Vorreiter der politischen Öffnung mittlerweile Erfolg hat. Diese Einstellung weicht von dem Bild der Leipziger ab, von denen nur die Hälfte diesem Statement zustimmt.

Die Aussage, dass Budapest in der Vergangenheit wesentlich bedeutender als heute war, wird von der Mehrheit der deutschen Studierenden akzeptiert. Auf der anderen Seite verneint die Mehrzahl der ungarischen Studierenden (61%) dieses Statement.

Das Raumbild "Budapest ist die Königin der Donau, einer der schönsten Städte Europas" wird eher von den deutschen Studierenden akzeptiert, während die Aussage "Kriminalität und organisiertes Verbrechen sind Kennzeichen von Budapest" mehr Unterstützung unter den ungarischen Studierenden findet (20,7% "trifft zu" und weitere 42,0% "trifft eher zu").

Die zweitgrößte Zustimmung von Seiten der ungarischen Studierenden erhält das Statement zum Vergleich Budapests mit den anderen post-sozialistischen Städten, das eine Vorreiterstellung als moderne und innovative Metropole betont (33,7% "trifft zu" und weitere 40,1% "trifft eher zu"). Die moderne, innovative Rolle von Budapest im Vergleich zu anderen post-sozialistischen Großstädten wird scheinbar eher auf die geschäftliche Funktion der Stadt, als auf das Entwicklungsniveau der Infrastruktur bezogen. Weder die Qualität des Wohnungsbestandes noch das Niveau des Verkehrsnetzes werden offensichtlich in die Beurteilung mit einbezogen. Obwohl die Mehrheit der deutschen Studierenden diesem Statement auch zustimmt, liegt die Zahl der unsicheren, also derjenigen, die keine Meinung haben, hier sehr hoch (46%).

Diese Gegenüberstellung demonstriert wiederum, dass Einheimische ihre eigene Stadt viel kritischer beurteilen als Fremde, und gleichzeitig der Stadt Budapest – und dadurch auch Ungarn – in der osteuropäischen Transformation eine größere Bedeutung beimessen.

5. Die Komponenten des Images von Leipzig

Untersuchungen der Stadt Leipzig zeigen, dass die Messe das Außenbild Leipzigs am stärksten prägt, aber insgesamt an Dominanz – vor allem bei Westdeutschen – verloren hat. Extrem gewonnen in der Fremdwahrnehmung hat der zwischenzeitlich umgebaute Hauptbahnhof, während die bekannten Sehenswürdigkeiten – wie das Völkerschlachtdenkmal, die Passagen, die Universität und

verschiedene kulturelle Einrichtungen – nur bei Westdeutschen verstärkt, bei Ostdeutschen gleichbedeutend genannt werden und die Rolle Leipzigs in Wendezeiten sowie die Boomtown insgesamt an Bedeutung verlieren. Bemerkenswert ist, dass die Vorstellungen Auswärtiger mehrheitlich positiv sind und die wenigen negativen Nennungen seit 1996 sogar stark abgenommen haben (vgl. Stadt Leipzig 1999, 2002).

Wie bei der Befragung der Budapester Studierenden bezog sich die erste Frage auf die **Assoziationen** zu dem Begriff "Leipzig". Die Assoziationsfrage stellt eine bewährte Methode dar, zusammenhängende Vorstellungen zu ermitteln, die sowohl durch Fremdzuschreibung von außen geprägt sein können als auch durch persönliche Erfahrungen in der Stadt selbst. Im Fall der fremden Stadt geben die genannten Assoziationen auch Auskunft über die Informiertheit der Probanden, da hier persönliche Erfahrungen häufig keine Rolle spielen.

In den Nennungen der Leipziger Studierenden spiegeln sich die vielfältigen Erfahrungen in und mit der Stadt wider, die sich in einem differenzierten Bild niederschlagen und verschiedene Dimensionen des Images beinhalten (vgl. Abb. 5). Allen voran steht hier die Messe, wobei sich hier funktionale und räumliche Bezüge vermischen, da sowohl die Veranstaltung als auch die Gelände der Alten und der Neuen Messe genannt werden. Eindeutiger sind die Aussagen zu den Wahrzeichen, bei denen es sich in der Regel um einzelne Bauwerke handelt, die sich konkret verorten lassen, und die überwiegend mit der Innenstadt/City in Verbindung gebracht werden. Weitere Nennungen, die alle weniger als 10% erhalten, beziehen sich vorrangig auf traditionelle Funktionen, wie Universität, Kultur oder Geschichte, und auf jüngere Entwicklungen wie Bahnhof, Boomtown oder Verkehr. Soziale Komponenten, die ausschließlich persönlicher Natur sind, werden angesprochen, wenn die Atmosphäre oder "Heimat" beschrieben oder Kneipen assoziiert werden.

Auch den Budapester Studierenden wurde die Assoziationsfrage zu Leipzig gestellt (vgl. Abb. 6). Die Antworten beruhen fast ausschließlich auf Vorstellungen,

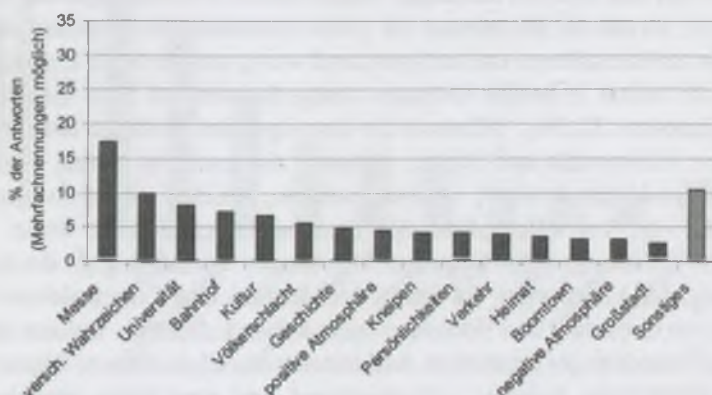


Abb. 5: Assoziationen zu Leipzig von Leipziger Studierenden

Quelle: eigene Erhebung 1998. Stichprobe: n = 157

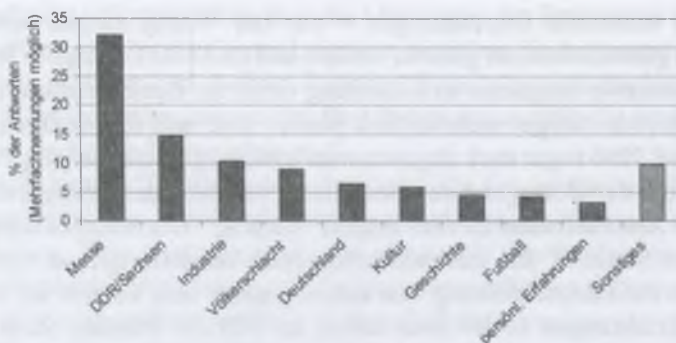


Abb. 6: Assoziationen zu Leipzig von Budapester Studierenden
Quelle: eigene Erhebung 1998. Stichprobe: n = 162

die ohne persönliche Erfahrungen vor Ort entstanden sind, da lediglich 11,5% der Budapester schon einmal in Leipzig waren. Auch in den Vorstellungsbildern der Budapester tritt die Messe klar imageprägend hervor, mit gut einem Drittel aller Nennungen sogar noch viel deutlicher als bei den Leipziguern. Aufgrund der geringen persönlichen Reiseerfahrung werden weiterhin überwiegend Punkte genannt, die auf vermitteltes Wissen aus Schule und Studium zurückzuführen sind und somit eher eine funktionale Dimension betreffen. Zehn Jahre nach dem Umbruch sind die Vorstellungen von Leipzig inzwischen häufig von der politischen Entwicklung überholt. Auffällig oft werden abstrakte geopolitische Zuordnung vorgenommen, die sich auf Maßstabsebenen oberhalb der kommunalen Ebene beziehen und Wissen über Sachsen bzw. Deutschland widerspiegeln. Konkret auf die Stadt Leipzig beziehen sich nur die Messe und die Völkerschlacht sowie verschiedene Industriebranchen, die in der Region ansässig sind bzw. ansässig waren.

Obwohl das Bild der Leipziger Studierenden erwartungsgemäß wesentlich differenzierter als das der Budapester ist, deren Assoziationen kaum auf persönliche Erfahrungen zurückzuführen und entsprechend wenig auf die Stadt Leipzig bezogen sind, steht die Messe in beiden Gruppen unangefochten auf Platz eins (Leipziger: 17,5%; Budapester: 32,2%). Während die Leipziger des Weiteren die funktionalen Aspekte von Universität und Kultur nennen, die zum Teil durch Wahrzeichen symbolisiert und/oder konkret verortet werden, spielen räumlich zuordenbare Komponenten im Vorstellungsbild der Budapester kaum eine Rolle. Den auf persönlichen Erfahrungen der Leipziger beruhenden Vorstellungen, die sich in der Beschreibung der Atmosphäre der Stadt, dem Kultur- und Kneipenleben oder dem Empfinden von Großstadt und Verkehr zeigen, stehen kollektive, weitaus abstraktere Facetten des Fremdimages gegenüber. Außenstehende neigen eher zu Stereotypen wie Leipzig = DDR bzw. Leipzig = Deutschland und sind dabei häufiger an der Vergangenheit orientiert. Auch zehn Jahre nach der Wende spielen wirtschaftliche Merkmale der Region eine große Rolle im Vorstellungsbild.

Ein weiteres Kennzeichen des Eigenimages ist die Einschätzung dessen, was für einen **Besucher** sehenswert wäre ("Was zeigen Sie Ihrem Besuch?"). Im Vergleich zu den Assoziationen zur eigenen Stadt beschränken sich die Punkte, die man einem Besucher zeigt, auf real existierende Gegebenheiten, d.h. auf eine räumliche Dimension des Images. Diese Punkte beschränken sich auf entsprechend weniger Nennungen (vgl. Abb. 7).

Wie in Budapest liegt der Anteil der Antworten relativ hoch, der sich auf Sehenswürdigkeiten bezieht. Neben den klassischen Touristenzielen werden dem Besucher auch besondere Stadtentwicklungsprojekte der Nachwendezeit gezeigt wie der Umbau des Bahnhofs und die Neue Messe. Weit häufiger als die Budapester zeigen die Leipziger Studierenden ihren Gästen Stätten des persönlichen, studentisch geprägten Lebens wie Kneipen, Parks und die Universität selbst.

Unterscheiden kann man zwischen Sehenswürdigkeiten, die das offizielle Bild der Stadt nach außen repräsentieren, die zusammengefasst gut drei Viertel (78,2%) aller Nennungen ausmachen, und den persönlichen Punkten, die als "private Sehenswürdigkeiten" rd. 20% der Nennungen umfassen. Interessant ist, dass auf das Völkerschlachtdenkmal alleine 20,9% aller Nennungen entfallen (entspricht 55,8% der Befragten), während es bei den Assoziationen mit ca. 6% erst an sechster Stelle genannt wird. Hier wird offensichtlich einer Erwartungshaltung von Touristen entsprochen, die das Wahrzeichen gezeigt bekommen sollen, das Leipzig am häufigsten bildlich repräsentiert. In der alltäglichen Lebenspraxis der Befragten spielen die Sehenswürdigkeiten der Innenstadt eine größere Rolle, weil sie stets präsent sind.

Durch die Auswertung von Presseberichten und Werbematerialien waren **Raumbilder** bzw. **Etiketten** ermittelt worden, in denen die Stadt Leipzig dargestellt wird bzw. sich selbst darstellt. Die Befragten wurden gebeten, eine Gewichtung dieser Bilder

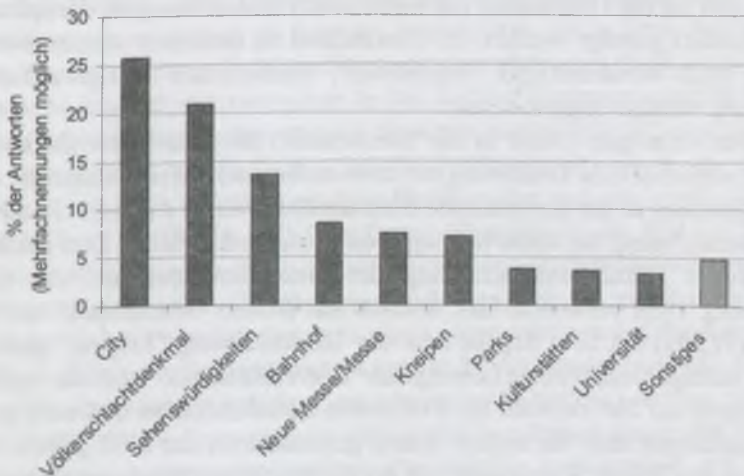


Abb. 7: Was zeigen Sie Ihrem Besuch in Leipzig?
Quelle: eigene Erhebung 1998. Stichprobe: n = 165

vorzunehmen und diese gegebenenfalls selber zu ergänzen. Für Leipzig wurden sieben mit der Stadt verknüpfte Raumbilder ausgewählt und in den Fragebogen aufgenommen. Mit der Zustimmung zu publizierten Raumbildern kann deren Wirksamkeit hinsichtlich Imagebildung überprüft werden. Die Ergebnisse werden nach absoluter und gewichteter Häufigkeit in *Tab. 3* dargestellt und denen der Lokalpresse gegenübergestellt.

Tab. 3: Bewertung publizierter Raumbilder von Leipzig

| Raumbild | Häufigkeit (Summe aller Nennungen) | gewichtete Häufigkeit (nach 1., 2. und 3. Wahl) | Prozentanteil (der gewichteten Häufigkeit) | Lokalpresse 1998 [%]LVZ – Leipziger Volkszeitung) |
|-------------------|--|--|--|--|
| Messestadt | 134 | 340 | 36,9 | 91,5 |
| Universitätsstadt | 99 | 197 | 21,4 | 0,4 |
| Kulturstadt | 98 | 176 | 19,1 | 3,0 |
| Buchstadt | 45 | 74 | 8,0 | 1,2 |
| Boomtown | 38 | 69 | 7,5 | 1,5 |
| Musikstadt | 27 | 42 | 4,6 | 1,5 |
| Medienstadt | 9 | 10 | 1,1 | 0,9 |
| Sonstige | 8 | 13 | 1,4 | – |
| <i>Summe</i> | <i>458</i> | <i>921</i> | <i>100,0</i> | <i>100,0</i> |

Quelle: eigene Erhebung

Im Gegensatz zu den differenzierteren Assoziationen umfassen die Raumbilder von Leipzig im Wesentlichen Komponenten des Stadtimages, die sich auf traditionelle Funktionen der Stadt konzentrieren. Die vier häufigsten Nennungen beziehen sich auf die Übernahme von historischen Bezeichnungen, die spätestens im 19. Jahrhundert geprägt wurden. Im Unterschied zu Budapest werden Neuschöpfungen der Nach-Wendezeit (z.B. "Boomtown", "Medienstadt") mit jeweils unter 10% Zustimmung weniger angenommen.

Das wichtigste Etikett ist die "Messestadt", die zwar in der Gegenwart eine geringere wirtschaftliche Bedeutung hat, aber im Bewusstsein der Leipziger aufgrund ihrer Reminiszenz an die ökonomische Blüte der Stadt weiter existiert. Gerade deshalb ist diese Bezeichnung das tradierte Image von Leipzig schlechthin. Dies bestätigt auch eine einfache Häufigkeitsauszählung der Bezeichnungen, die die Leipziger Volkszeitung 1998 verwendet hat, wonach das Etikett "Messestadt" mit größtem Abstand (91,5%) mit dem Begriff bzw. der Umschreibung "Leipzig" gleichgesetzt wird. Die häufige Bezeichnung Leipzigs als "Universitätsstadt" ist in der vorliegenden Untersuchung auf die Auswahl der Probanden zurückzuführen und wird in anderen Zusammenhängen eher für andere Städte gebraucht, in der LVZ primär für Jena. Dagegen ist das Etikett "Kulturstadt" mit der dritthäufigsten Nennung wiederum eines, welches auch bei anderen Untersuchungen nach der "Messestadt" rangiert (vgl. Stadt Leipzig 1996, 1999, 2002). In der LVZ wird es aus gegebenem Anlass im Jahr 1999

vorrangig für Weimar als Europäischer Kulturhauptstadt verwendet. Unter dem Begriff Kulturstadt lassen sich auch die Musik- oder Bachstadt subsumieren, die von verschiedenen Akteuren und Kampagnen in Leipzig häufig verwendet werden.

Mit der Bewertung von **Statements** zu Leipzig werden Einstellungen und Vorurteile gegenüber der Stadt ermittelt. Die Statements wurden auf Basis der Zeitungsanalyse zusammengestellt und im Wechsel mal positiv, mal negativ formuliert (vgl. Tab. 4). Die angesprochenen Themenfelder Politik, Geschichte, Tourismus, Wirtschaft und Lebensqualität wurden für beide Städte gleichwertig berücksichtigt.

Tab. 4: Statements zu Leipzig

| Statements zu Leipzig (% der Antworten, B = Budapester, L = Leipziger Studierende) | | trifft zu | trifft eher zu | trifft eher nicht zu | trifft nicht zu | keine Meinung |
|--|---|-----------|----------------|----------------------|-----------------|---------------|
| Leipzig ist die aufstrebende Stadt in den neuen Bundesländern | B | 6,1 | 28,2 | 24,5 | 6,1 | 35,0 |
| | L | 37,3 | 45,2 | 10,8 | 1,8 | 4,8 |
| Leipzig war in der Vergangenheit wesentlich bedeutender als heute | B | 44,0 | 33,1 | 11,4 | 3,0 | 8,4 |
| | L | 29,5 | 25,3 | 25,9 | 9,0 | 10,2 |
| Leipzig hat viel an Attraktivität gewonnen | B | 9,0 | 28,1 | 22,2 | 4,2 | 36,5 |
| | L | 37,3 | 41,0 | 13,9 | 1,2 | 6,6 |
| Außer der Messe hat Leipzig nicht viel zu bieten | B | 1,2 | 7,3 | 20,7 | 29,3 | 41,5 |
| | L | 1,2 | 4,8 | 22,3 | 69,9 | 1,8 |
| Leipzig zeichnet sich durch hohe Lebensqualität aus | B | 0,6 | 6,7 | 38,4 | 19,5 | 34,8 |
| | L | 4,2 | 50,3 | 23,6 | 5,5 | 16,4 |

Quelle: eigene Erhebung

Von Seiten der Leipziger werden insgesamt wesentlich positivere Bewertungen vorgenommen als von den Budapestern, die in ihren Aussagen in der Summe eher zur negativen Sicht tendieren, sich vor allem aber durch einen sehr hohen Anteil von Meinungslosen ausweisen. In drei der fünf Statements entfällt die höchste Zahl der Antworten der Budapester auf die Antwortmöglichkeit "keine Meinung".

Das Statement "Leipzig ist die aufstrebende Stadt in den neuen Bundesländern" stößt bei den Leipziger Studierenden auf sehr große Zustimmung (82,5% "trifft zu"/"trifft eher zu"). Hier findet offensichtlich das Bild der "Boomtown des Ostens" seinen Niederschlag, das sowohl von den Medien als auch von Politikern vielfach propagiert wird. Gleichzeitig handelt es sich um ein Statement, dessen Beurteilung eng mit persönlichen und damit gegenwärtigen Erfahrungen verknüpft wird. Noch stärker gilt die persönliche Kenntnis für die Einschätzung der Attraktivität, die ebenfalls einen hohen Grad der Zustimmung auf Seiten der Leipziger Studierenden erhält (78,3%). Beide Fragen nach wirtschaftlicher Entwicklung und Attraktivität beinhalten eine gegenwartsorientierte Perspektive und werden auf Seiten der Budapester Studierenden eher unschlüssig in einem ausgewogenen Verhältnis von Zustimmung und Ablehnung beantwortet.

Das bereits zuvor festgestellte vergangenheitsorientierte Bild der Budapester zeigt sich auch an der eindeutigen Beantwortung des Statements "Leipzig war in der Vergangenheit wesentlich bedeutender als heute", das eine ungewöhnlich hohe Zustimmung erhält (77,1%); nur 8,4% haben zu diesem Thema keine Meinung. Die Leipziger Nennungen verteilen sich dagegen relativ gleichmäßig, stimmen der Aussage in der Tendenz jedoch ebenfalls zu.

Der Bezug zur Wirtschaft, der mit dem Statement "Außer der Messe hat Leipzig nicht viel zu bieten" getestet wurde, findet bei den Leipziger Studierenden mit über 90% ablehnende Nennungen die geringste Zustimmung von allen Aussagen, während die Budapester am wenigsten damit anfangen können (41,5% haben keine Meinung). Dies überrascht insofern, als dass an mehreren Punkten nachgewiesen werden konnte, dass nach wie vor das Bild der Industriestadt existiert. Auf diese Vorstellungen lässt auch die Beurteilung der Lebensqualität schließen. Von den Budapestern glaubt fast niemand an eine hohe Lebensqualität in Leipzig (nur 7,3% äußern sich positiv). Hier gehen die Vorstellungen beider Untersuchungsgruppen am deutlichsten auseinander.

In einer **Gegenüberstellung** der Eigen- und Fremdimages von **Leipzig** zeigt sich als hervorstechendes Ergebnis, dass das Image von Leipzig in beiden Untersuchungsgruppen durch die Messefunktion geprägt wird. Im traditionellen Vorstellungsbild ist Leipzig Messe- und Handelsstadt, auch wenn die einstmals führende Messefunktion längst zugunsten anderer Faktoren abgegeben wurde und andere Standorte größere Bedeutung erlangt haben. Aller Versuche zum Trotz, neue Raumbilder zu kreieren, zeigen sich nicht nur bei der Leipziger Bevölkerung, sondern gerade bei den Auswärtigen eher historische Bilder von der Stadt. Vorstellungen der Befragten in Budapest werden nahezu ausschließlich von Entwicklungen geprägt, die sich auf die DDR-Zeit beziehen, was darauf schließen lässt, dass sich räumlich-politische Wahrnehmungen und Interessenschwerpunkte seit der Wende auf andere Räume verlagert haben.

In Anbetracht der Langlebigkeit von Images wird hier eine Stadt wie Leipzig auf Kennzeichen festgelegt, die Relikte längst vergangener Zeiten darstellen, während gegenwärtige Entwicklungen höchstens durch spektakuläre Aktionen und Inszenierungen in das Bewusstsein gelangen. An diesem Punkt lassen sich auf der deutschen Seite Imageveränderungen insofern nachweisen, als dass aufsehenerregende Maßnahmen – wie die Umgestaltung des Bahnhofs zum Shoppingcenter, die bundesweit mediale Aufmerksamkeit erzeugte – zur Erhöhung des Bekanntheitsgrades beitragen und verstärkt zu positiven Assoziationen mit der Stadt Leipzig führen (vgl. Stadt Leipzig 1999, S. 3).

6. Zusammenfassung und Ausblick

In der Gegenüberstellung der Befragungsergebnisse zeigen sich in beiden Städten tief verwurzelte Vorstellungen von der eigenen Stadt und noch traditionellere

von der jeweils fremden Stadt, die in der Mehrheit auf historischen Gegebenheiten beruhen. Die Orientierung an der Vergangenheit kann als Indiz für die Langlebigkeit von Images gesehen werden, die sich im Eigenimage auch durch die Übernahme von Fremdzuschreibungen von außen manifestiert. In der Erwartung dessen, was Fremde von der eigenen Stadt "erwarten", wird auf Bilder rekurriert, in denen sich positive Bezüge auf die Vergangenheit ausdrücken, die damit in ihrer Gesamtheit aber eher plakativ sind. Das Eigenimage beinhaltet jedoch nicht nur einen historischen Teil, der in den untersuchten Städten ausnahmslos positiv besetzt ist, sondern auch einen persönlichen Teil, der durch die individuelle Lebenssituation geprägt und auch von gegenwärtigen Stadtentwicklungsprozessen bestimmt wird.

Für die Konstitution des Fremdimages sind die publizierten Raumbilder bzw. Etiketten dagegen eher determinierend, auch spielen aufsehererregende Aktionen und Inszenierungen eine Rolle, wie das Beispiel des Leipziger Bahnhofs gezeigt hat. Da persönliche Reiseerfahrungen relativ selten vorhanden sind bzw. in der Regel nur auf einigen kurzen Aufenthalten beruhen, manifestiert sich das raumbezogene Image in wenigen konkreten Aspekten. Für die Budapester stellt das Völkerschlachtdenkmal das einzige nennenswerte räumliche Vorstellungsbild von Leipzig dar, für die Leipziger sind es vor allem die Donau mit ihren Brücken und weitere Sehenswürdigkeiten, darunter überdurchschnittlich häufig die Fischerbastei.

Die wichtigsten Erkenntnisse in Bezug auf die Struktur der Images von Budapest und Leipzig lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- das Eigenimage ist viel differenzierter als das Fremdimage,
- das Fremdimage ist sachkundiger und vielschichtiger, wenn es auf persönlichen Erlebnissen und Primärinformationen beruht,
- das Eigenimage ist in der Regel kritischer und daher eher negativer als das Fremdimage,
- das Image von größeren Städten ist komplexer und vielschichtiger als dasjenige von kleineren Städten.

Unabhängig ob Fremd- oder Eigenimage, gilt für beide Städte:

- das Image verändert sich sehr langsam (z.B. überdauernde Stereotype des Sozialismus),
- Kultur und historischen Traditionen kommt eine überdurchschnittliche Bedeutung zu.

Mit Hilfe von Imageplanungen und Standortmarketing werden gewünschte oder tatsächlich vorhandene Eigenschaften propagiert, um eine Stadt im Wettbewerb zu positionieren und zu profilieren. Den verschiedenen Akteuren der Stadtentwicklung und -politik, die eine Stadt inszenieren, stehen die Vorstellungen Einheimischer und auswärtiger Besucher gegenüber.

In Leipzig müssen hierbei die neu inszenierten Images der Boomtown oder Sonstwas-Stadt dem tradierten Messeimage nicht einmal widersprechen, nur entsteht ein Eindruck der Beliebtheit, wenn ein Akteur, in diesem Fall die Stadt, zu viele Ansätze gleichzeitig verfolgt. Die dahinter stehenden verschiedenen Ämter der

Stadtverwaltung mit ihren unterschiedlichen Interessen und Lobbyisten sollten daher aufeinander abgestimmt arbeiten und nicht in zu kurzen Zeiträumen denken.

Im Fall von Budapest spielt die Lage und die landschaftliche Einbettung (Fluss, Gebirge und Tiefebene) der Stadt, und das daraus resultierende ästhetische Erlebnis, sowohl bei den Einheimischen als auch bei den Fremden eine außergewöhnliche wichtige Rolle. Diese Erkenntnis könnte viel systematischer und zielbewusster in der Entwicklung und Pflege des Image der Stadt – insbesondere im Bereich der Tourismuswerbung – genutzt werden. Die Donau ist der größte Fluss Europas, und Budapest ist die einzige Metropole auf dem Kontinent, deren Stadtzentrum unmittelbar an der Donau liegt und entsprechend attraktiv bewertet wird.

Um abschließend auf die anfangs zitierte Kritik zurückzukommen, dass sich Städte nur um der Vermarktung wegen inszenieren, bleibt zu fragen, ob der schöne Schein nicht ernster genommen wird als die Lösung von Stadtentwicklungsproblemen. In Zeiten von Konkurrenz und Wettbewerb der Städte setzt jede Stadt auf Konzepte der Inszenierung, was in der Konsequenz dazu führt, dass sich die Kampagnen gegenseitig überbieten, die Angebote und Events immer aufwendiger gestaltet werden und letztendlich ein nicht unbeträchtlicher Teil von Finanzmitteln in die Werbung, d.h. in das "Ansehenskapital", investiert wird. Gleichzeitig ist festzustellen, dass diese Selbstinszenierungen durchaus Gewinn bringen, der über messbare Umsatzzahlen hinaus reicht. Beispiele erfolgreicher europäischer Städte zeigen – unabhängig von ihrer Größe –, dass der schöne Schein dann zu einer Aufwertung führen kann, wenn es gelingt, eine originelle Strategie zu verfolgen, die nicht einfach erfolgreiche Strategien anderer kopiert. Das In-Wert-setzen so genannter Alleinstellungsmerkmale setzt Kenntnisse der Komplexität und der Diversifizierung von Images voraus, für die Untersuchungen wie die vorliegende hilfreich sein können.

LITERATUR

- Bleier, S.M. (1999): Identitätsmarketing in ‚künstlichen‘ Gebilden: Die Fälle NRW und Sachsen-Anhalt. In: Reese-Schäfer, W. (Hrsg.): Identität und Interesse. Der Diskurs der Identitätsforschung. S. 207–230. Opladen.
- Boettner, J. (1998): Die Stadt im Mehr-Arenen-Streß. Weimar auf dem Weg zur Kulturstadt Europas. In: Kirchberg, V. u. A. Göschel (Hrsg.): Kultur in der Stadt. S. 165–187. Opladen.
- Csefalvai, Z. u. Fischer, W. (1990): Cigányzene és lakáshány – sztereotípiák és a valóság ellentéte a Budapest – képen. Földrajzi Értesítő 39, H. 1–4, S. 207–220.
- Durth, W. (1988): Die Inszenierung der Alltagswelt. Zur Kritik der Stadtgestaltung. Braunschweig, Wiesbaden (= Bauwelt Fundamente 47).
- Duss, R. (1977): Arbeitshilfe für Imageuntersuchungen. Köln (= DST-Beiträge zur Statistik und Stadtforschung 10).
- Funke, U. (1994): Vom Stadtmarketing zur Stadtkonzeption. Köln (= Neue Schriften des Deutschen Städtetages 68).
- Ganser, K. (1970): Image als entwicklungsbestimmendes Steuerungsinstrument. In: Stadtbauwelt 26, S. 104–108.

- Grabow, B., Henckel, D. u. Hollbach-Grömmig, B. (1995): Weiche Standortfaktoren. Stuttgart, Berlin, Köln (= Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik 89).
- Harvey, D. (1989): From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. In: Harvey, D. (2001): Spaces of Capital. Towards a critical Geography. New York. S. 345–368.
- Häussermann, H. u. Siebel W. (1993): Die Politik der Festivalisierung und die Festivalisierung der Politik. In: Häussermann, H. u. Siebel, W. (Hrsg.): Festivalisierung der Stadtpolitik. Stadtentwicklung durch große Projekte. S. 7–31. Opladen (= Leviathan Sonderheft 13/1993).
- Jensen-Butler, C. (1997): Competition between cities, urban performances and the role of urban policy: a theoretical framework. In: Jensen-Butler, C., Shachar, A. u. Weesep, J.V. (Hrsg.): European Cities in Competition. Aldershot et al.
- Kroeber-Riel, W. u. Weinberg P. (1999): Konsumentenverhalten. 7. Aufl. München.
- Krüger, R. (1988): Die Geographie auf der Reise in die Postmoderne? Oldenburg (= Wahrnehmungsgeogr. Studien zur Regionalentwicklung 5).
- Luutz, W. (2002): Region als Programm. Zur Konstruktion "sächsischer Identität" im politischen Diskurs. Baden-Baden (= Leipziger Schriften zur Gesellschaftswissenschaft 8).
- Lynch, K. (1960): The Image of the City. Cambridge/Mass. [Deutsch: (1965): Das Bild der Stadt. Frankfurt/M., Berlin (= Bauwelt Fundamente 16).]
- Meffert, H. (1989): Städtemarketing – Pflicht oder Kür? In: Symposium Stadtvisionen. S. 1–7. Münster.
- Meffert, H. (1990): Marketing : Grundlagen der Absatzpolitik. Berlin.
- Meffert, H. (1998): Grundlagen marktorientierter Unternehmensforschung. Konzepte, Instrumente, Praxisbeispiele. Wiesbaden.
- Michalkó, G. (1999): A városi turizmus. MTA FKI, Budapest.
- Micheel, M. (1995): Greifswald – Das Image als Faktor der Stadtentwicklung. In: Europa Regional 3, H.2, S. 8–16.
- Nieschlag, R., Dichtl, E. u. Hörschgen H. (1997): Marketing. Berlin (= 18. Aufl.).
- Reese-Schäfer, W. (Hrsg.) (1999): Identität und Interesse. Der Diskurs der Identitätsforschung. Opladen.
- Riebel, J. (1993): Imageanalyse: Was sind wesentliche Analyse- und Gestaltungsfelder für das Stadtimage? In: Toepfer, A. (Hrsg.) (1993): Stadtmarketing. Herausforderung und Chance für Kommunen. S. 145–152. Baden-Baden.
- Ruhl, G. (1971): Das Image von München als Faktor für den Zuzug. Kallmünz b. Regensburg (= Münchener Geogr. Hefte 35).
- Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen (1996): Deutschlandweite Umfrage 1996 zu Leipzig. Ergebnisübersicht. Leipzig.
- Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen (1999): Deutschlandweite Umfrage 1999 zu Leipzig. Ergebnisübersicht. Leipzig.
- Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen (2002): Deutschlandweite Umfrage 2002 zu Leipzig. Ergebnisübersicht. Leipzig.
- Stegmann, B.-A. (1997): Großstadt im Image. Eine wahrnehmungsgeographische Studie zu raumbezogenen Images und zum Imagemarketing in Printmedien am Beispiel Kölns und seiner Stadtviertel. Köln (= Kölner Geographische Arbeiten 68).
- Toepfer, A. (Hrsg.) (1993): Stadtmarketing. Herausforderung und Chance für Kommunen. Baden-Baden.



Der vorliegende Band berichtet über Ergebnisse aus einem vom Deutschen Akademischen Austauschdienst (DAAD) und der Ungarischen Stipendienkommission (MÖB) geförderten Kooperationsprojekt über den Vergleich der Stadtentwicklung in Budapest und Leipzig im Prozess der Transformation. Beteiligt sind Wissenschaftler des Geographischen Forschungsinstituts der Ungarischen Akademie der Wissenschaften, der Geographischen Institute der Eötvös Loránd Universität Budapest, des Instituts für Geographie der Universität Leipzig und des Leibniz-Instituts für Länderkunde in Leipzig. Wesentliches Ziel war es, auf der Basis von Forschungsergebnissen der beteiligten Kollegen Gemeinsamkeiten und Unterschiede in der postsozialistischen Phase der Stadtentwicklung in Budapest und Leipzig herauszuarbeiten. Die Beiträge in diesem Band betreffen Grundzüge der Stadtentwicklung, Veränderungen administrativer Strukturen, Stadtimage und Stadtmarketing, die Entwicklung des Wohnungsmarkts, des Arbeitsmarkts und des Einzelhandels sowie den strukturellen Wandel in unterschiedlichen Quartieren der Stadt.

